

onzept für die Nutzung und Bewirtschaftung der öffentlichen Infrastruktur am Standort Vareler Bahnhof inklusive eines neuen Fahrradparkhauses

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Fördermittelbescheides zum Umbau der ehemaligen Güterabfertigungshalle am Vareler Bahnhof zu einem Fahrradparkhaus beschäftigt sich die Verwaltung aktuell mit der Ausarbeitung konkreterer Inhalte des Projektes. Neben dem eigentlichen Fahrradparkhaus rückt dabei auch die übrige vorhandene und geplante Infrastruktur am Bahnhof Varel in den Fokus. Daher wird im Folgenden in einer Gesamtschau auf den Bahnhof bzw. das unmittelbare Bahnhofsumfeld dargelegt, wie sich für die künftigen Nutzer die Situation darstellen wird und wie eine Bewirtschaftung des Angebotes erfolgen soll.

A) Darstellung der heute vorhandenen und der geplanten Infrastruktur

1. Park and Ride-Parkplatz

Die Park and Ride-Anlage mit insgesamt ca. 100 Pkw-Stellplätzen ist im Zuge der Umgestaltung der gesamten Bahnhofsumfeldes in den Jahren 2007 -2008 geschaffen worden. Damals floss eine erhebliche Förderung aus Mitteln der LNVG (Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen) in den Bau der Parkplätze, des Busbahnhofs sowie der überdachten Fahrradständer. Die Pkw-Stellplätze werden ebenso wie die Fahrradabstellmöglichkeiten den Nutzern kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Zweckbindungsfrist für die P+R -Anlage sowie der übrigen geförderten Maßnahmen beläuft sich auf 20 Jahre nach Fertigstellung. Eine Bewirtschaftung der Parkplatzanlage wird derzeit nicht vorgenommen.

Auslastung des Park and Ride-Parkplatzes:

Die Auslastung wird als gut wahrgenommen. Der Parkplatz ist zu den Tageszeiten gut gefüllt. Regelmäßig sind mindestens 75% der Anlage belegt.

Erweiterungsmöglichkeiten des Park and Ride-Parkplatzes: Grundsätzlich verfügt die Stadt Varel zwischen dem vorhandenen P+R-Parkplatz und der Kurzzeitpflegeeinrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes über ein Grundstück mit einer Größe von ca. 1.250 m², das als Erweiterung der Parkplatz-Anlage genutzt werden könnte. Überschlüssig besteht hier Raum für ca. 50 weitere Stellplätze. Eine weitere Fläche in ähnlicher Größe, die ebenfalls für die Nutzung als Parkraum denkbar wäre steht südöstlich des Busbahnhofs zur Verfügung. Aktuell ist keine Erweiterung geplant.

2. Sonstige Fahrradabstellanlagen (Bestand)

Bislang sind im Umfeld des Vareler Bahnhofs ca. 134 Abstellplätze für Fahrräder (in Form der üblichen Abstellbügel) vorhanden. Ein Teil der Stellplätze ist überdacht. Abstellmöglichkeiten für Sonderfahrräder fehlen bislang vollständig.

3. Busbahnhof mit Anschluss an den Bahnsteig des Bahnhofs

Der Busbahnhof ist ebenfalls im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes im Jahr 2008 geschaffen worden und bietet eine direkte räumliche Verknüpfung mit dem Regionalbahnverkehr der DB AG. Benutzungsentgelte für die Nutzung der Angebote des Busbahnhofs sind selbstverständlich nicht zu entrichten.

4. Mobilitätsstation (Idee Landkreis Friesland)

Die Verkehrsregion Nahverkehr Ems-Jade und der Landkreis Friesland beabsichtigen die Realisierung einer sogenannten Mobilitätsstation vorgesehen. Für den Bahnhof Varel ist v.a die Bereitstellung von zwei digitalen Infotafeln für den An- und Abfahrtszeiten der ÖPNV-Linien vorgesehen. Weiterhin ist die Installation zweier Pkw-Ladesäulen für batterie-elektrische Fahrzeuge vorgesehen und zusätzlich sollen ggf. weitere Sitzgelegenheiten am Bahnhof installiert werden. Über die Frage, ob die

Mobilitätsstation in der vorgeschlagenen Form realisiert werden soll, wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2025 entschieden.

5. Fahrradparkhaus (Förderbescheid des Bundesamtes für Logistik und Mobilität liegt vor)

Für die ehemalige und seit einigen Jahren denkmalgeschützten Güterabfertigungshalle am Bahnhof Varel wurde seit einigen Jahren eine Nutzung als Fahrradparkhaus diskutiert. Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Liegenschaften am 19.10.2021 wurde die Absicht deutlich, hier ein qualifiziertes Fahrradparkhaus zu realisieren.

Im Jahr 2022 wurde durch die Gremien der Stadt Varel für die dringend erforderliche Dachsanierung der früheren Güterabfertigungshalle eine Förderung aus den LEADER-Mitteln südliches Friesland in Anspruch genommen - verbunden mit der Verpflichtung, das Gebäude zukünftig ganz oder teilweise für Radverkehrszwecke zu nutzen (siehe hierzu Vorlage 314/2021; Sitzung des PA am 24.01.2022 und VA 09.02.2022, jeweils einstimmige Beschlüsse). In der Folge flossen Fördermittel in Höhe von 46.000,- €. Die Förderstelle erkundigt sich regelmäßig nach dem Umsetzungsstand der eingegangenen Verpflichtung.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 14.02.2023 wurde ein erstes bauliches Konzept für die Qualifizierung des Güterschuppens zum Fahrradparkhaus vorgestellt, das der Ausschuss zustimmend zur Kenntnis nahm und die Verwaltung mit der Vorbereitung eines entsprechenden Förderantrages beauftragte (Vorlage 033/2023, einstimmige Beschlüsse im PA am 14.02. und VA 23.02.2023).

Im VA am 16.03.2023 gab Bgm. Wagner bekannt, dass die Verwaltung einen Förderantrag auf der Grundlage eines Bundesprogramms „Fahrradparkhäuser an Bahnhöfen“ mit einer Förderung in Höhe von 90 % stellen wird. Der Antrag wurde seitens der Verwaltung fristgerecht im April 2023 eingereicht.

Das Fahrradparkhaus soll laut Förderantrag insgesamt ca. 173 Abstellplätzen beinhalten. Der Förderbescheid für die Umsetzung der Maßnahme ist im Juli 2024 bei der Stadt Varel eingegangen. Die Förderquote beträgt 90 %, die Kosten für das Projekt belaufen sich auf geschätzt 1.060.290,- €.

Neben der Abstellmöglichkeit für Fahrräder ist zusätzlich ist eine öffentliche Toilette angedacht.

B) Vorschläge zur zukünftigen Bewirtschaftung:

1. Park and Ride-Anlage

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen auf eine Bewirtschaftung des vorhandenen Park and Ride-Parkplatzes auch in Zukunft zu verzichten. Da die zu beobachtende Auslastung in den letzten Jahren zufriedenstellend bis gut war, nennenswerte Engpässe aber nicht zu verzeichnen waren und auch ein Parkdruck in die umgebenden Stadtquartiere hinein nicht zu verzeichnen ist, besteht wenig Anlass für eine Parkraumbewirtschaftung. Auch die grundsätzlich vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, die mit zum Teil geringem Aufwand in einen für Pkw benutzbaren Zustand gebracht werden können, unterstützen die Beibehaltung des Status-Quo.

Ein Vergleich zwischen einem (möglicherweise) kostenpflichtigen Angebot für das Abstellen und einem kostenfreien Angebot hält aus Sicht der Verwaltung auch vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung stand: Auch das Abstellen von Fahrrädern in den Abstellanlagen außerhalb des Güterschuppens soll kostenfrei bleiben. Insofern wird lediglich das mit einem besonderen Service und Schutz versehene Indoor-Angebot des Fahrradparkhauses mit Kosten für den Nutzer verbunden.

Die Reinigung der P+R-Anlage erfolgt wie bisher durch den Stadtbetrieb und die Bauunterhaltung durch den Fachbereich 4. Im Vergleich zur heutigen Situation ergibt sich keine Veränderung der Kostensituation.

2. Sonstige Fahrradabstellanlagen (Bestand)

Für die Realisierung eines qualifizierten Zugangs zum geplanten des Fahrradparkhaus ist es erforderlich eine der beiden überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten zu versetzen. Sie soll ihren neuen Standort auf der Freifläche der Umfahrung des Busbahnhofs neben den dortigen Obstbäumen finden. Auch in Zukunft ist eine unentgeltliche Nutzung vorgesehen.

Die vor dem Hauptzugang zum Empfangsgebäude im Zuge der Umbauarbeiten der Bahnsteigbrücke installierten und zwischenzeitlich in den Besitz der Stadt Varel übergegangenen Fahrradbügel werden ersatzlos deinstalliert, um den Charakter des denkmalgeschützten Ensembles Bahnhof Varel wieder stärker herauszuarbeiten, wie er bei der Revitalisierung im Jahr 2006/2007 ursprünglich konzipiert wurde. Aufgrund des deutlich steigenden Angebots an Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof Varel erscheinen diese Bügel als verzichtbar.

3. + 4. Busbahnhof, Mobilitätsstation (Idee Landkreis Friesland)

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass eine kostenpflichtige Bewirtschaftung des Busbahnhofs selbstverständlich nicht beabsichtigt ist. Die Reinigung der Flächen erfolgt wie bisher durch den Stadtbetrieb und die Bauunterhaltung durch den Fachbereich 4. Im Vergleich zur heutigen Situation ergibt sich keine Veränderung der Kostensituation. Die seitens des Landkreises Friesland in Planung befindliche Mobilitätsstation und damit ggf. auf die Stadt Varel hinzukommende Bewirtschaftungskosten sind nicht Teil des aktuell vorliegenden Projektes und müssen bei weiterer Ausarbeitung der Planungen seitens des Landkreises in den städtischen Gremien beraten und ggf. beschlossen werden. Hinsichtlich der Flächenansprüche sind die Gedanken zur Mobilitätsstation allerdings kompatibel mit den übrigen, hier geschilderten Überlegungen zum Bahnhofsumfeld.

5. Geplantes Fahrradparkhaus

Das geplante Fahrradparkhaus befindet sich nur 50 m Entfernung vom Gleiszugang des Bahnhofs entfernt. Das Bauwerk des ehemaligen Güterschuppens soll denkmalgerecht unter minimalen Eingriffen in die historische Bausubstanz saniert und zu einem modernen Fahrradparkhaus mit ca. 173 Abstellplätzen umgebaut werden. Dabei wird neben Umbauarbeiten im Gebäudeinneren vor allem der Zugang vom ca. 1 m tiefer gelegenen Bahnhofsvorplatz durch eine hochwertig und barrierefrei gestaltete Rampe neu gefasst. Im Gebäude selber werden Abstellmöglichkeiten für die Räder durch Bügelssysteme angeboten, die Standorte können frei ausgewählt werden. Als zusätzliche Abstellmöglichkeit (mit höherem Preis) werden Boxen angeboten (teilweise als Einzelbox, teilweise als Gemeinschaftsbox mit 8 Rädern). Diese sollen hochwertigeren Rädern zusätzlichen Diebstahlschutz gewähren.

Damit das Sicherheitsempfinden im Fahrradparkhaus gesteigert wird und Vandalismus und Diebstahl unterbunden werden, soll das gesamte Fahrradparkhaus mit einer Videoüberwachungsanlage ausgestattet werden.

Als zusätzlicher Mehrwert des Fahrradparkhauses werden in separaten Schränken Gepäckschließfächer für persönliche Ausrüstung der Radfahrenden eingeplant, um Regenkleidung, Helme oder sonstiges Gepäck zu verstauen, die von Berufspendlern nicht mit zum Arbeitsplatz genommen werden. Die Schließfächer sollen auch über einen Stromanschluss zum Laden von Fahrradakkus verfügen. Ein Bereich im Gebäude soll Raum für einfachere Reparaturen bieten, Werkzeug sowie eine Luftpumpenanlage ist ebenfalls vorgesehen. Eine Beheizung der Anlage im Winter ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Zugangssystem

Das Fahrradparkhaus soll mit einem vollautomatischen, kontrollierten Zugangssystem (ohne Ticket kein Zutritt) sowie im Inneren mit einem Videoüberwachungssystem ausgestattet werden. Dadurch können kostenintensive Betreuungen durch Personal weitgehend vermieden werden und steht grundsätzlich rund um die Uhr und an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung. Im Prinzip funktioniert das

Fahrradparkhaus wie die bekannten Kfz-Parkhäuser. Die Nutzer ziehen bzw. buchen beim Betreten des Gebäudes ein Ticket für das Fahrrad und können mit dem Ticket zum Abholen des Fahrrades das Gebäude auch wieder betreten.

Der Eingang für die ankommenden Radfahrer und Radfahrerinnen wird über die neue Rampe vom Bahnhofsvorplatz aus erfolgen. Hier steht ein Automat bereit, an dem die Möglichkeit zum Ziehen eines Zugangstickets besteht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Tagestickets auch online über eine Handy-App zu kaufen. Letzteres ist auch als ausschließliche Erwerbsmöglichkeit für Monats- und Jahreskarten vorgesehen, da in diesen Fällen zusätzlich die Option für die Buchung eines persönlichen Boxenstellplatzes gewährleistet wird.

Einlasskontrolle und Schrankensystem Radstation Varel

Damit ein auf eine Person begrenzter Zutritt realisiert werden kann, soll im Eingangsbereich ein Fahrraddrehkreuz aufgestellt werden. Dieses lässt nach digitaler Prüfung des Zugangstickets nur eine Person incl. Fahrrad in die Station. Der Einlass wird über eine Induktionsschleife im Boden unter der Fahrradschranke entriegelt. Es wird darauf geachtet werden, dass auch Lastenbikes in der Breite durch diese Anlage geführt werden können. Im Bereich des Drehkreuzes wird die übrige Gebäudeöffnung mit durchsichtigen Zaunelementen verschlossen, so dass ein Passieren des Zugangsbereiches ausschließlich über das erwähnte Fahrraddrehkreuz möglich ist.

Abstellen und Laden der Fahrräder

Fahrräder können nach Betreten des Parkhauses in den dafür vorgesehenen Ständern abgestellt werden. Die erwähnten speziellen Fahrradboxen werden mit einem weiteren Lesegerät für eine App am Eingang der Boxen geöffnet. Die Ladefächer für Fahrrad Akkus außerhalb der Box werden idealerweise mit der App, sprich mit der Handybuchung oder einer Karte elektronisch geöffnet.

Nach dem Abstellen der Fahrräder verlassen die Kunden das Fahrradparkhaus über eine separate Ein- und Ausgangstür an der Gebäudeseite (Richtung P+R-Parkplatz). Hierfür ist die vorhandene Rampe mittels der dortigen Treppe zu benutzen. Ein weiterer Ausgang für Rollstuhlfahrer soll neben dem Fahrradkreuz geschaffen werden, der nur von innen ohne Ticket oder App geöffnet werden kann. Von außen erfolgt die Öffnung über die App oder das Tagesticket.

Verlassen der Station mit dem Fahrrad

Wenn die Nutzer des Parkhauses ihr Fahrrad wieder abholen möchten erfolgt der Eintritt wieder über die Ein- und Ausgangstür an der Gebäudeseite. Diese kann nur mit dem Tagesticket oder der Handy-App geöffnet werden. Das Tagesticket wird dann an einem Automaten im Inneren der Fahrradstation kontaktlos bezahlt. Die Option einer Barzahlung am Automaten ist nicht vorgesehen. Das Bezahlen per Handy-App erfolgt über das Nutzerkonto. Jetzt hat der Kunde 15 Minuten Zeit die Station mit seinem Fahrrad zu verlassen. Hierfür führt er sein bezahltes Tagesticket in einen Kontrollautomaten am Drehkreuz ein oder lässt die App lesen. Der Kontrollautomat entriegelt anschließend das Drehkreuz.

Die Stadt Varel wird für das elektronische Zugangs- und Bezahlsystem voraussichtlich einen externen Dienstleister beauftragen, der allerdings nur dieses System betreiben soll. Die sonstige Wartung, bzw. der Betrieb des Gebäudes sollen über die übliche Bauunterhaltung der Stadt Varel sichergestellt werden.

Das Parkhaus sollte als besonderes und gesichertes Angebot ein Benutzungsentgelt verlangen können. Dies ist bei vergleichbaren Angeboten in der Region üblich. Für die Preisfindung der Nutzung des Fahrradparkhauses wurde im September 2024 eine Analyse vergleichbarer Angebote in der Region vorgenommen, wobei in nachfolgender Tabelle der Mietpreis für den einfache Abstellen am Bügel hinterlegt ist (keine Fahrradbox u.ä.):

Preisvergleich der Nutzungsentgelte für Fahrradparkhäuser in der Region sowie weiteren norddeutschen Städten (Stand September 2024)

Ort	Tagespreis	Monatspreis	Jahrespreis	Besonderheit	Quellen
Aurich	1,00 €	7,00 €	50,00 €		https://www.aurich-tourismus.de/freizeit-und-shopping/radfahren/fahrradgarage-am-zob-aurich
Bielefeld	bis zu 24 Stunden kostenlos	7,00 €	70,00 €		https://www.mobiel.de/sharing/eigenes-rad-auto/fahrrad-mitnehmen-abstellen/
		5,60 €	56,00 €	Preisermäßigung für Abokund:innen	
Bremen	1,00 €	Südseite 10,00€	/	Südseite für Tages- und Dauerparker	https://www.brepark.de/fahrrad-parken/fahrradparkhaeuser-am-hauptbahnhof
	/	Nordseite 15,00€	/	Nordseite ausschließlich für Dauerparker	
Cuxhaven	1,00 €	10,00 €	/	weitere Tarife wählbar	https://www.cuxhaven.de/unserservice-fuer-sie/strassenverkehr/fahrrad-parken-incuxhaven.html
Elsmhorn	1,00 €	8,00 €	90,00 €	über App buchbar	https://www.city-elmshorn.de/fahrradparkhaus-naehbahnhof-de-953.html
Ganderkesee	/	5,00 €	49,00 €	Zahlung im Onlineverfahren möglich	https://www.ganderkesee.de/buerger-service/dienstleistungen/fahrradparkhaeuser-ganderkesee-bookholzberghoykenkamp-und-schierbrook-900002539-25270.html
Göttingen	1,30 €	19,00 €	127,00 €	weitere Tarife wählbar	https://marcobike.de/PARKHAUS-VERLEIH/
	1,30 €	14,00 €	110,00 €	Ermäßigung für Studenten	
Hamburg	2,00 €	20,00 €	100,00 €	weitere Tarife wählbar	https://www.pr.hamburg/preise/p-r/
Hannover	1,50 €	19,00 €	96,00 €	weitere Tarife wählbar	https://paritaetische-suchthilfends.de/radstationen/
Lüneburg	0,80 €	8,00 €	70,00 €	weitere Tarife wählbar	https://radspeicher.de/parken/
Meppen	1,00 €	20,00 €	150,00 €	weitere Tarife wählbar	Fahr.Rad.Haus. Stadt Meppen
Münster	0,90 €	9,00 €	90,00 €	weitere Tarife wählbar	https://radstation.de/parken
Norderstedt	0,70 €	7,00 €	70,00 €	weitere Tarife wählbar	https://www.radstationen-nord.de/norderstedt/parken
Osnabrück	0,90 €	9,00 €	90,00 €	weitere Tarife wählbar	https://radstation-osnabrueck.de/parken
Uelzen	1,00 €	10,00 €	60,00 €	Sammelschließanlage	https://www.hansestadt-uelzen.de/home/uelzen-aktuell/pressemitteilungen/fahrraeder-sicher-und-komfortabel-abstellen.aspx
	2,00 €	20,00 €	120,00 €	Einzelboxen mit Ladesteckdose	
Vechta	0,50 €	5,00 €	/		https://www.wasserwerk-vechta.de/parken/fahrradparkhaus-mobilitaetsstation
Wilhelmshaven	1,00 €	8,00 €	80,00 €		https://www.wilhelmshaven.de/Themen/Verkehr/Fahrradstation.php
Wolfenbüttel	1,00 €	15,00 €	100,00 €	weitere Tarife wählbar	https://www.wolfenbuettel.de/index.php

Auf Grundlage der o.g. dargelegten Preisanalyse wird seitens der Verwaltung folgendes Benutzungsentgelt für das Fahrradparkhaus vorgeschlagen:

	Mietpreis normaler Fahrradbügel	Mietpreis Fahrradbox
Tagespreis:	1,00 €	2,00 €
Monatspreis:	10,00 €	15,00 €
Jahrespreis:	80,00 €	120,00 €

C) Kostenbetrachtung Für das geplante Fahrradparkhaus

Laut Aussage der Kämmerei belaufen sich die zu erwartenden Abschreibungen in den künftigen Haushaltsjahren auf rund 42.800,- € pro Jahr (bezogen auf eine Investition von 1.178.000,- € und einen Abschreibungszeitraum von 18 Jahren für technische Anlagen und 30 Jahren für die Baukonstruktion). Die bewilligte Zuwendung in Höhe von 90 % bzw. 1.060.290,- € wird als Sonderposten bilanziert. Aus der Auflösung dieses Sonderpostens werden Erträge in Höhe von 38.500 € pro Jahr vereinnahmt. Die rechnerische jährliche Haushaltsbelastung für die Abschreibung beträgt netto somit rund 4.300,- €.

Ferner ist mit folgenden Bewirtschaftungskosten zu rechnen:

Kostenart	Jährliche Bewirtschaftungskosten
Grundsteuer B	1.219,19 €
Straßenreinigung	192,92 €
Beitrag Deichband	397,81 €
allgemeine Bauunterhaltung (Schätzung durch FB 4)	2.500,00 €
Belastung für Abschreibung nach Umbau des Gebäudes	4.300,00 €
Gebäudereinigung Fahrradparkhaus durch Stadtbetrieb (Schätzung durch Stadtbetrieb) => Summe für 12 Reinigungsdurchgänge pro Jahr	2.076,00 €
Stromkosten für komplette Haustechnik (exklusive Toilette)	*2.400,00 €
Servicevertrag Hersteller Park-/Ticketautomaten	*3.600,00 €
Sicherheitsdienst Pauschale für Rufbereitschaft	*2.136,00 €
Sicherheitsdienst Pauschale für Einsätze	*1.440,00 €
Zahlungsdienstleister für Kartenzahlsystem	*360,00 €
Internetverbindung für Fernwartung/Fernzugriff	*420,00 €
Wartung Videoüberwachung	*230,00 €
Summe	21.271,92 €

Bei den mit einem * markierten Zahlen handelt es sich um eine Schätzung aufgrund von Erfahrungswerten der beauftragten Ingenieurbüros.

Abschätzung Einnahmen Fahrradparkhaus:

Das Fahrradparkhaus wird 174 Stellplätze beinhalten. Wie oben erwähnt ist in vergleichbaren Einrichtungen i.d.R. eine gute bis sehr Auslastung zu verzeichnen. In Schleswig-Holstein liegt die Auslastung je nach Standort bei 80 bis 90 % (siehe Beschlussvorlage der Stadt Bad Oldesloe). Auf dieser Grundlage wird eine überschlägige und grobe Abschätzung für das geplante Fahrradparkhaus in Varel vorgenommen.

Als konservative Annahme wird eine Auslastung von nur 50 % angenommen. Demensprechend sind 87 Abstellplätze im Jahresmittel belegt. Es wird eine Quote von 44 Jahresticketinhabern (ca. 50 % des

Angebots), 26 Monatsticketsinhabern (ca. 30%) und 17 Tagesparkern unterstellt (ca. 20 %). Es wird unterstellt, dass nur Fahrradbügel vermietet werden und keine Boxen.

Damit ergäbe sich bei Berücksichtigung der oben vorgeschlagenen Benutzungstarife folgende Einnahme:

	Mietpreis normaler Fahrradbügel	möglicher jährlicher Erlös
17 Tageskarte x 365:	1,00 €	6.205 €
26 Monatskarten x 12:	10,00 €	3.120 €
44 Jahreskarten x 1	80,00 €	3.520 €
Gesamt		12.845 €

Fazit:

Als laufende jährliche Bewirtschaftungskosten für das Fahrradparkhaus wird eine Summe von 21.271,92 € ermittelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Positionen in den ersten 4 Zeilen der obigen Tabelle (Grundsteuer, Straßenreinigungskosten, Beitrag Deichband und allgemeine Bauunterhaltung) mit einem Betrag von insgesamt 4.309,92 € bereits heute anfallen und auch in Zukunft bereitzustellen sind, solange das Gebäude in städtischem Besitz bleibt. Durch die Realisierung des Fahrradparkhauses entstehen also zusätzliche jährliche Folgekosten in Höhe von 16.962,- €. Demgegenüber steht eine - konservativ geschätzte - Einnahmeposition von jährlich 12.845,- €. Insgesamt ergeben sich also zusätzliche rechnerische jährliche Folgekosten von 4.117,- €.

6. Toilettenanlage

Bislang geht das Konzept für das Fahrradparkhaus davon aus, dass eine öffentliche Toilettenanlage angeboten wird. Die geplante Toilette ist separat vom öffentlichen Gehweg aus zugänglich, d.h. es ist eine Toilettenanlage, die für das alle Nutzer der gesamten Bahnhofsbereiches gedacht ist, egal ob es sich um Reisende der DB AG, Nutzer des Busangebotes oder sonstige Besucher handelt. Damit kann die aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzungszeiten in der Bevölkerung immer wieder kritisierte Toilette im Empfangsgebäude entfallen. Allerdings ist es grundsätzlich auch möglich auf die neue Toilette im Fahrradparkhaus zu verzichten, sofern die politische Willensbildung in den Ratsgremien dies so vorsieht.

Eine öffentliche zugängliche Toilettenanlage am Fahrradparkhaus sollte ebenfalls kostenpflichtig sein. Damit keine Anreize für Vandalismus geschaffen werden, soll auch hier eine bargeldloses Bezahlungssystem integriert werden. Abhängig vom zu wählenden System (externer Betrieb oder eigener Betrieb und Reinigung) wird das Benutzungsentgelt für die Toilette festzulegen sein.

Grundsätzlich ist es momentan schwierig überhaupt Personal für eine Toilettenreinigung zu finden. Nach Auskunft des FB 1 ist bei Einschaltung eines externen Dienstleisters mit monatlichen Reinigungskosten in Höhe von ca. 3.000,- € zu rechnen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die Stadt Varel an den Reinigungskosten Toilettenanlage im Bahnhofsempfangsgebäude derzeit ebenfalls beteiligt. Das Empfangsgebäude wurde im Jahr 2006 von der DB AG an einen privaten Eigentümer veräußert, die Stadt Varel hat mit dem Eigentümer eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach gegen einen Pauschalbetrag in Höhe von 5.532,00 die Öffentlichkeit das Toilettenangebot während der Öffnungszeiten des Gebäudes nutzen kann. Im Pauschalbetrag sind die Reinigungskosten der Toilette enthalten. Hinzukommen Bewirtschaftungskosten (Wasser, Abwasser, Strom) in Höhe von 700,- € jährlich. Die durchschnittlichen jährlichen Einnahmen aus den Türautomaten der Toiletten belaufen sich auf ca. 600,- €. Somit ergeben sich für die Stadt Varel jährliche Kosten für die Toilettennutzung im Empfangsgebäude in Höhe von 5.632,- €. Eine Nutzung der Toilette in den Tagesrandzeiten bzw. nachts ist aufgrund der eingeschränkten Öffnungszeiten des Empfangsgebäudes allerdings nicht möglich.

Sollte sich die Stadt Varel dazu entschließen eine Toilette im Fahrradparkhaus anzubieten, kann die Nutzungsvereinbarung der Toiletten im Bahnhofsempfangsgebäude aufgehoben werden.

Optionale öffentliche Toilette

Kostenart	Jährliche Bewirtschaftungskosten
Bezahl- und Zugangskontrollsystem öffentliche Toilette	10,00 €
Stromkosten Toilette (inklusive Strombeheizung)	250,00 €
Wasser- und Abwassergebühren	500,00 €
Monatliche Personalkosten für Toilettenreinigung, sofern nicht selbstreinigend (zwei Reinigungsdurchgänge pro Tag)	36.000,00 €
Summe	36.760,00 €

Fazit: Für eine dauerhafte und 24 Stunden am Tag nutzbare öffentliche Toilette müsste die Stadt Varel zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 31.128,- € jährlich aufbringen bei gleichzeitiger Einstellung der Nutzung der Toilettenanlage im Empfangsgebäude.

D) Veränderung des Gebäudes-Bilanzwertes

Durch die in Aussicht stehende Investition in das Gebäude, die zu 90 % aus Fördermitteln stammen, wird sich auch der der Bilanzwert des Gebäudes verändern. Als Vermögensgegenstand des städtischen Besitzes trägt das Gebäude zum Anlagevermögen der Stadt Varel bei. Bislang ist der Güterschuppen in der Bilanz mit ca. 200.000,- € zu berücksichtigen. Zukünftig kann nach Auskunft des Fachbereiches Finanzen von einem Bilanzwert in Höhe von rund 1.375.000 € ausgegangen werden - also von einer Steigerung um ca. 1.175.000,- €