

**Umnutzung
des Güterschuppens
zu einem Fahrradparkhaus**



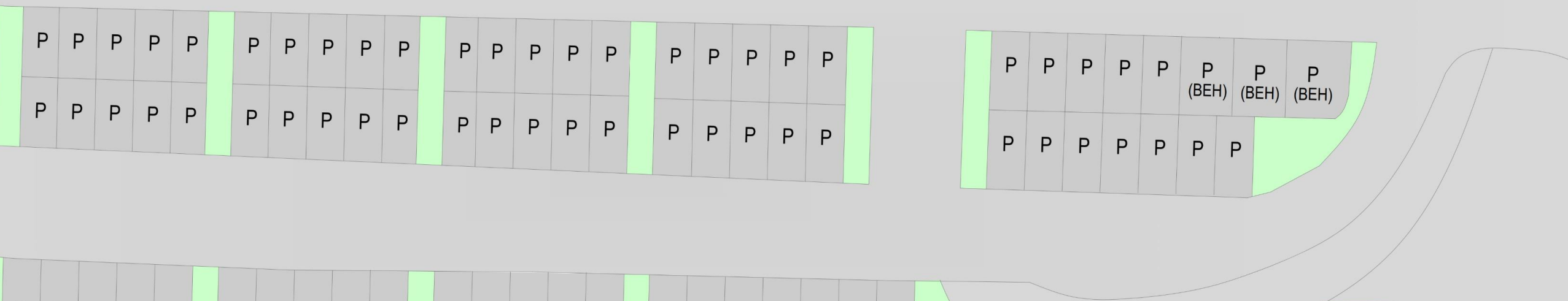


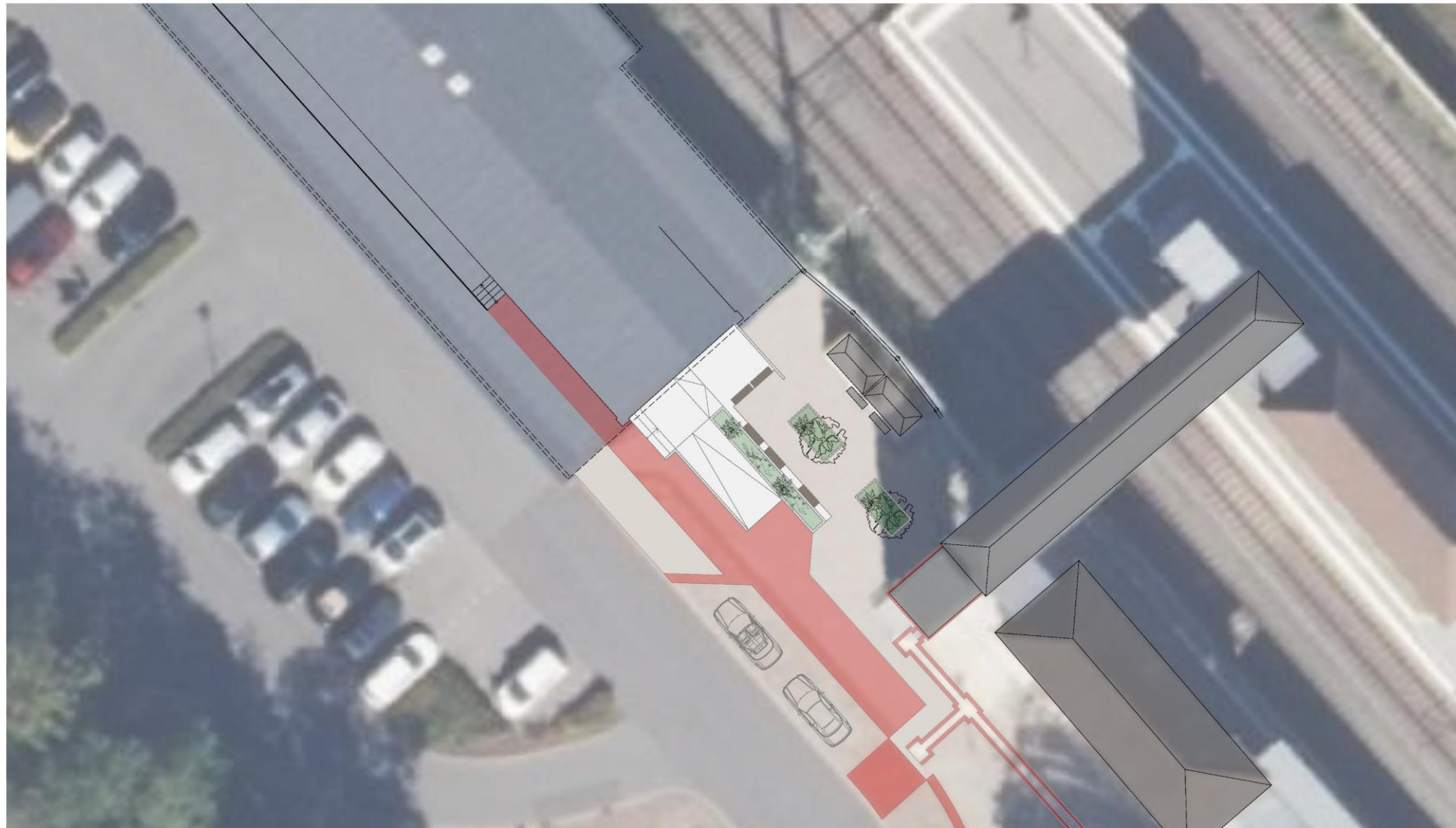
Verlagerung des vorhandenen überdachten Fahrradständers zur Busumfahrt



Das Parkhauskonzept

h n



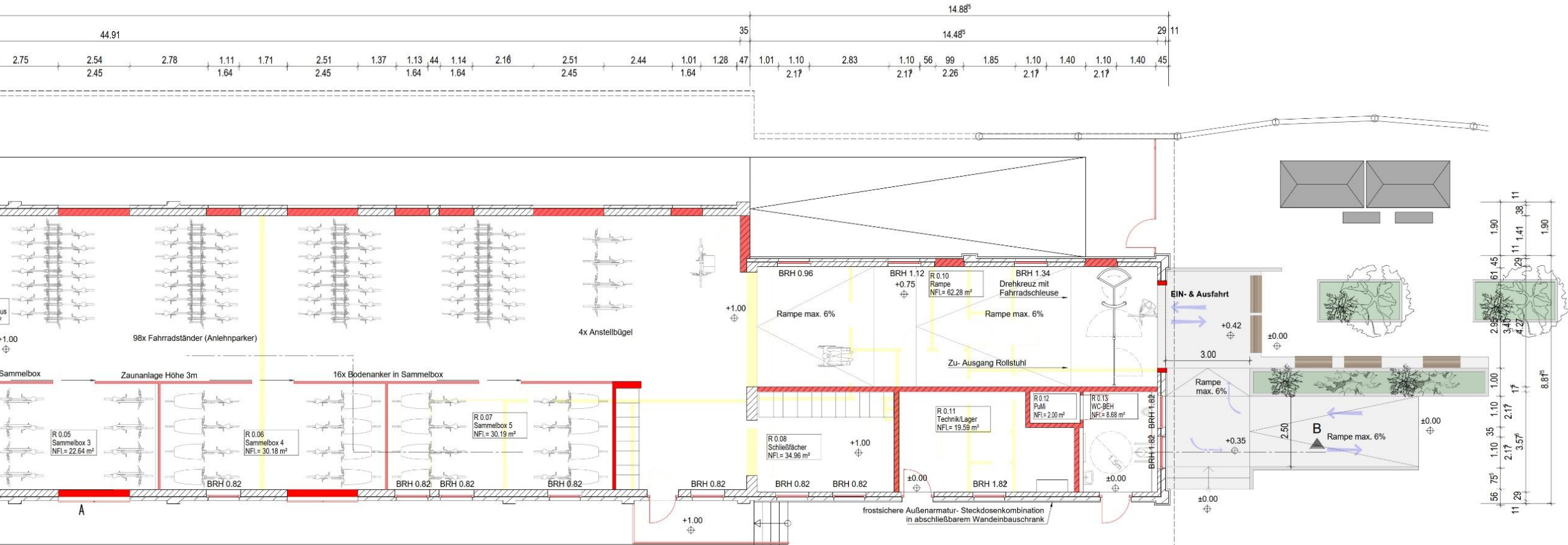




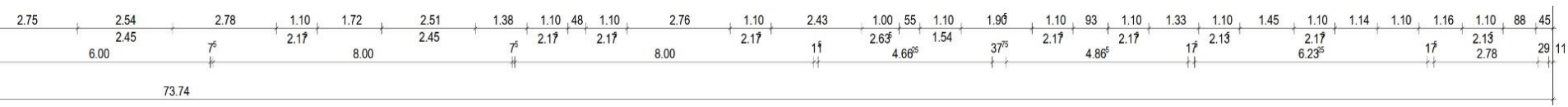
Zugang zum Fahrradparkhaus

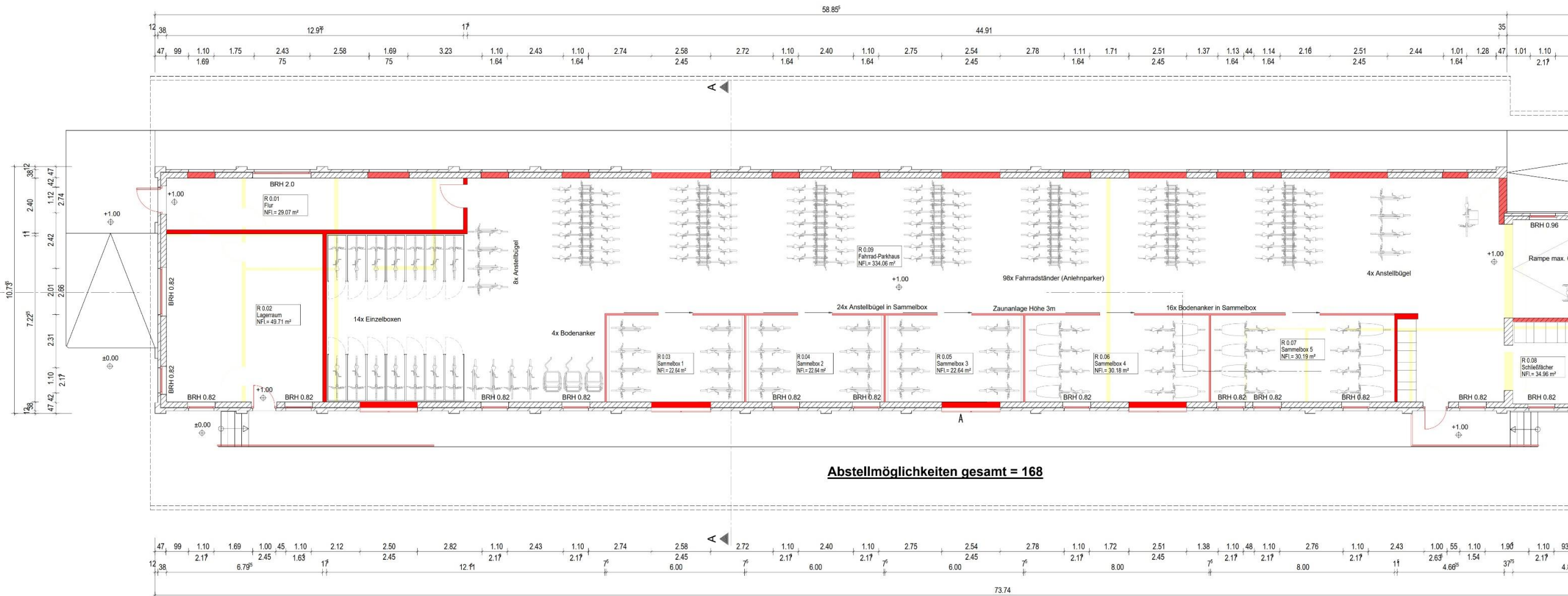
- Zugang vom ca. 1 m tiefer gelegenen Bahnhofsvorplatz durch eine barrierefrei gestaltete Rampe
- vollautomatisches, kontrolliertes Zugangssystem (ohne Ticket kein Zutritt)
- Ticketautomat an der Rampe bzw. Online-Ticket
- nur bargeldloses Bezahlen ist möglich
- das Parkhaus steht grundsätzlich rund um die Uhr und an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung
- kostenintensive Betreuungen durch Personal werden weitgehend vermieden
- im Inneren Videoüberwachungssystem
- nur mit dem Ticket kann das Gebäude zum Abholen des Fahrrades auch wieder betreten werden





glichkeiten gesamt = 168



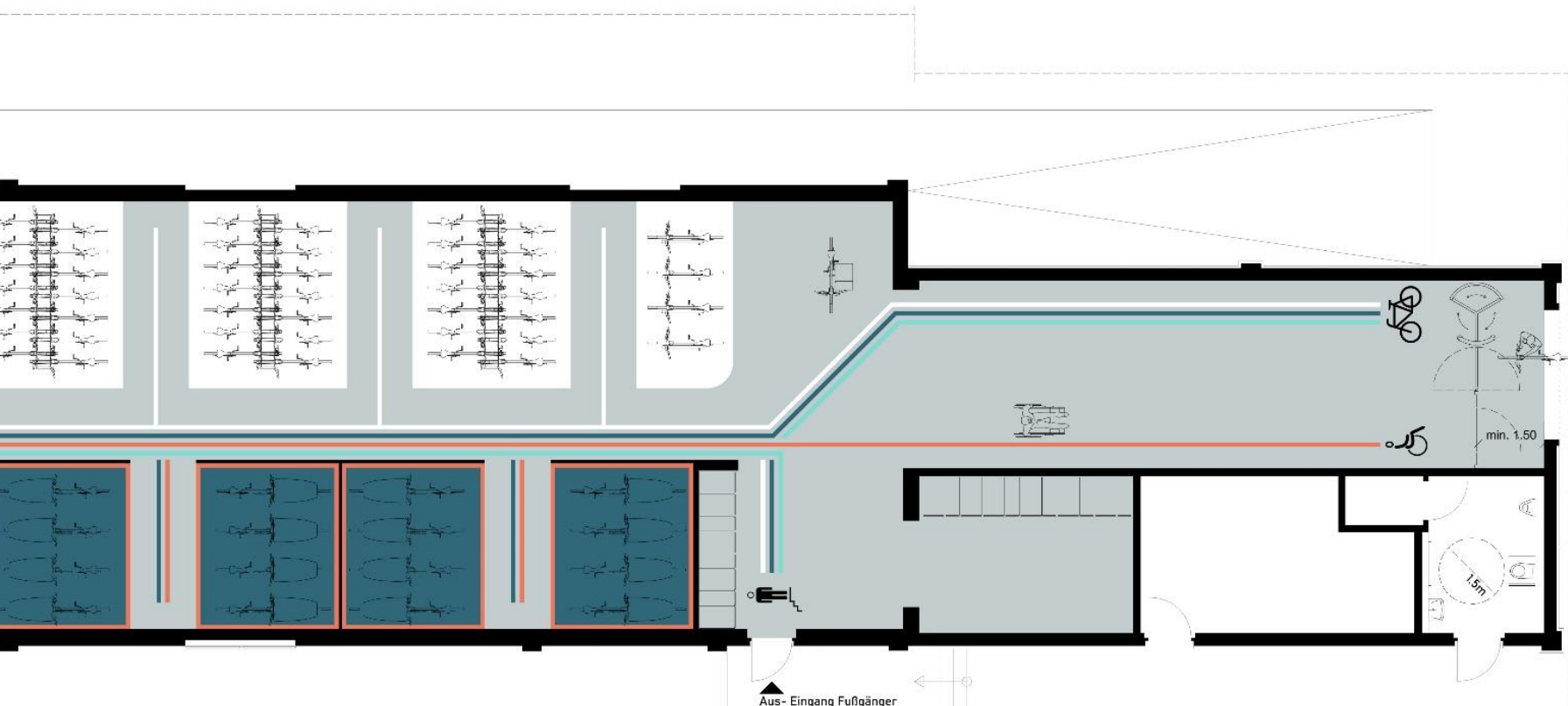


Abstellmöglichkeiten gesamt = 168

Grundriss Güterschuppen

Stellplatzangebot

- 168 Fahrradstellplätze insgesamt
- 40 Stellplätze in Gemeinschaftssammelboxen zu je 8 Rädern
- 8 Stellplätze Sonderfahräder (Lastenräder etc.)
- 14 Einzelboxen für hochwertige Räder
- Farbkonzept auf dem PU-beschichteten Fußboden führt die Nutzer



Farbkonzept

Blaugrün (#316979)	Sonderfahrräder → Lastenrad, Fahrradanhänger, etc. (Bodenanker)
Korall (#476660)	barrierefreier Fahrradstellplatz → Rollstuhlfahrrad, Handbike, etc. (Bodenanker)
Türkis (#7fe74c)	hochpreisige Fahrräder → Markenfahrräder, E-Bike, Pedelec, etc. (Anstellbügel in Sammelbox oder Einzelbox)
Weiß	Standartfahrrad ohne besondere Anforderung bei Befestigung oder Sicherheit (Fahrradständer-Reihenanlage teils Anstellbügel)
Grau	Verkehrsfläche

Hinweise

Diese Zeichnung ist nur gültig in Verbindung mit den aktuellen Ausführungs- und Genehmigungsplänen des Entwurfsverfassers! Evtl. Unstimmigkeiten sind dem Statiker sofort mitzuteilen!

Alle Maße sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen.

Unstimmigkeiten und Bedenken gegen die geplante Ausführung sind vor Ausführung mit dem Entwurfsverfasser abzuklären. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.

Die DIN-Vorschriften sind zu beachten.

Bauvorhaben:

Sanierung und Umnutzung eines Güterschuppens

Bauherr:

Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

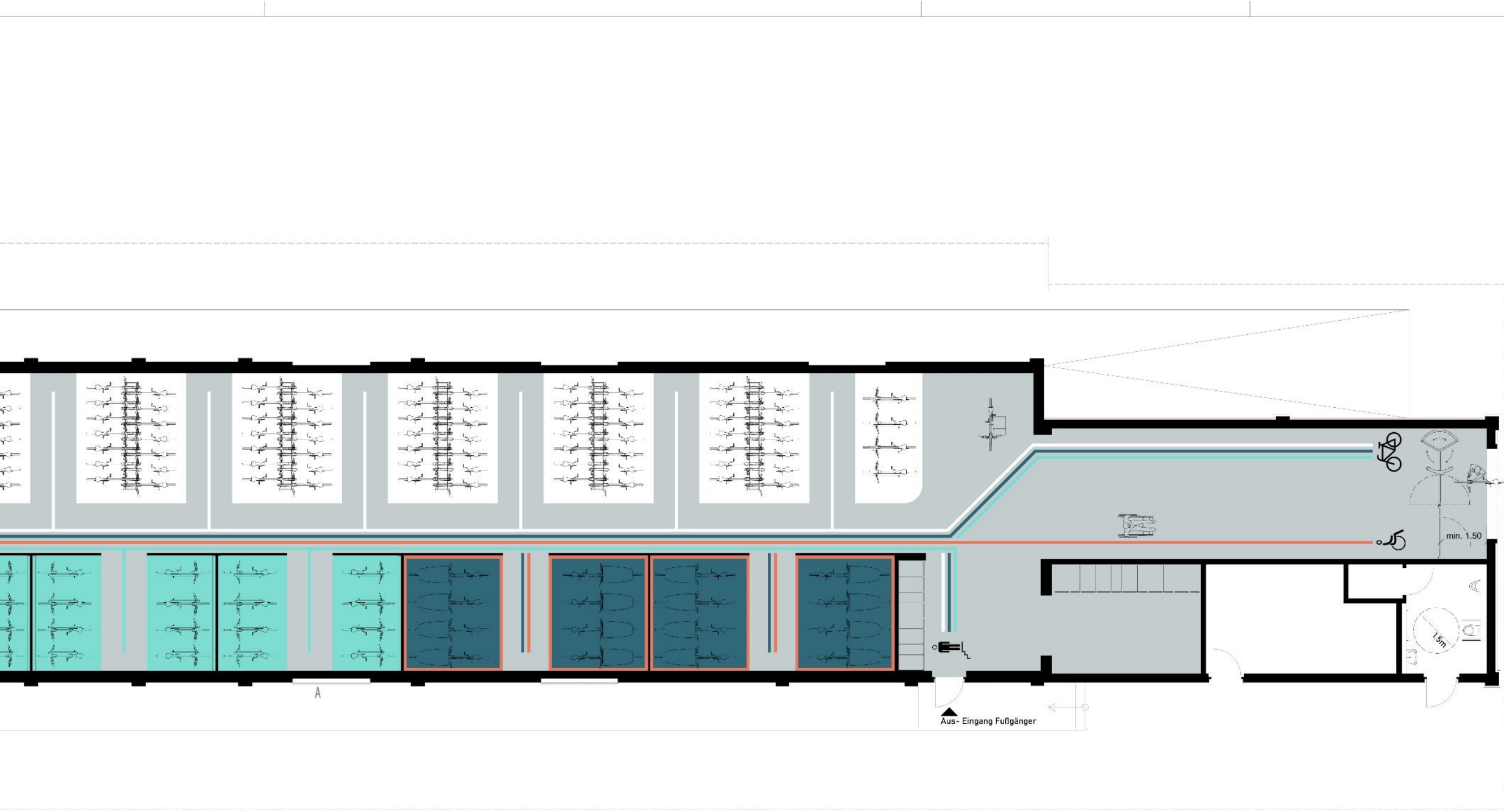
Der Bauherr:

Der Entwurfsverfasser:

Ingenieurgemeinschaft Henninga GmbH
Oldenburger Straße 14, 26639 Wiesmoor

Tel.: 04944 / 94 97 - 0
Fax: 04944 / 94 97 - 10





A

Aus- Eingang Fußgänger

min. 1.50

1.5m

- Einleint Fahrradfahrer
- Aus- Einleint Rollstuhlfahrer

Im Parkhaus

- die Gemeinschaftsfahrradboxen werden mit einem Lesegerät für eine App am Eingang der Boxen geöffnet.
- Schließfächer für Gepäck und eine kleine Luft- und Reparaturstation werden angeboten
- Ladefächer für Fahrrad-Akkus werden ebenfalls mit der App 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

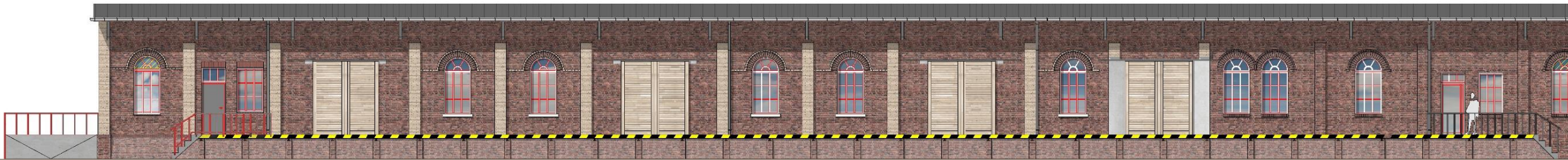




Ansicht vom Parkplatz



Ansicht vom Parkplatz



Ansicht West

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

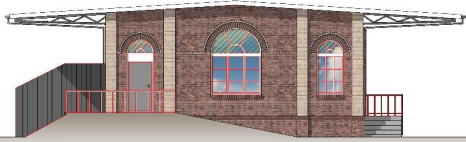
Ansicht West



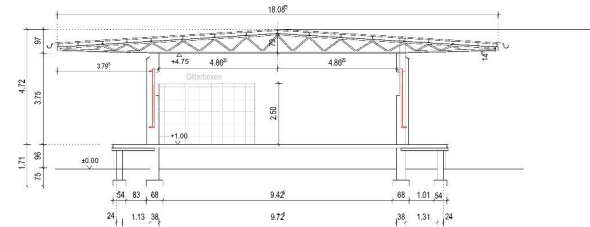
Ansicht Ost



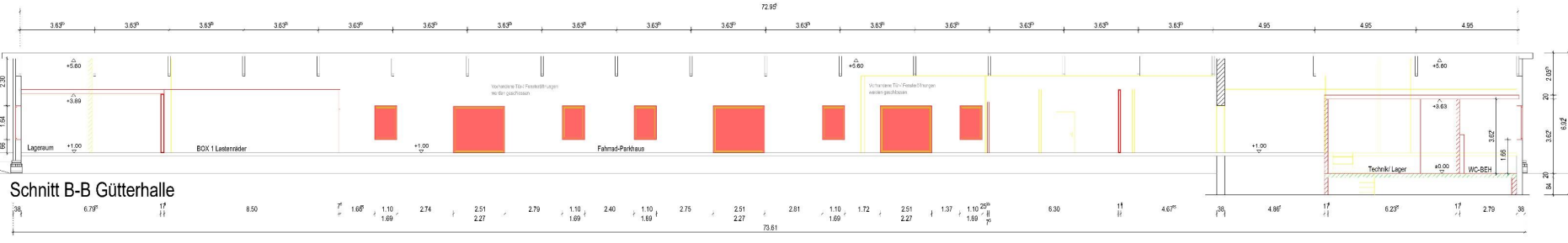
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt A-A Gütterhalle



Schnitt B-B Gütterhalle

Hinweise
 Diese Zeichnung ist nur gültig in Verbindung mit den aktuellen Ausführungs- und Genehmigungsplänen des Entwurfsverfassers/ Evtl. Unstimmigkeiten sind dem Statiker sofort mitzuteilen.
 Alle Maße sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen.
 Unstimmigkeiten und Bedenken gegen die geplante Ausführung sind vor Ausführung mit dem Entwurfsverfasser abzuklären. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.
 Die DIN-Vorschriften sind zu beachten.

Bauvorhaben:
Sanierung und Umnutzung eines Güterschuppens

Bauherr:
 Stadt Varel
 Zum Jadebusen 20
 26316 Varel

Der Bauherr:
 Ingenieurgemeinschaft Henninga GmbH
 Dieneranger Straße 14, 26639 Wiesmoor
 Tel.: 04944 / 94 97 - 0
 Fax: 04944 / 94 97 - 10
 E-Mail: info@henninga.de
 www.henninga.de



Der Entwurfsverfasser:

Plan:	BA_P2 Ansichten/ Schnitt A-A & B-B	Planerstellung:	21.11.2024 / SB	Proj.:	24.07.2025
Leistungsphase:	Genehmigungsplanung	Projektnummer:	PR-988-08-22	Maßstab:	1:100

Abholen der Fahrräder

- Bei Abholung der Fahrräder 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. Zum Verlassen führt der Kunde sein bezahltes Tagesticket in einen Kontrollautomaten am Drehkreuz ein oder lässt die App lesen.
- Der Kontrollautomat entriegelt anschließend das Drehkreuz.

Herstellungskosten

Herstellungskosten für das Fahrradparkhaus werden nach der aktuellen Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Henninga mit 1,184 Mio. € (brutto inklusive Baunebenkosten) gerechnet.

Haushaltsmittel in Höhe von 1,178 Mio. € sind im Haushalt 2025 enthalten.

Die per Förderbescheid zugesagte öffentliche Förderung beträgt 90 %.

Mögliche Bewirtschaftungskosten

Auf der Basis einer Preisanalyse anderer Fahrradparkhäuser werden folgende Preise empfohlen

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

Prognostizierte jährliche Bewirtschaftungskosten

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 Kartenzahlssystem	*360,00 €
Internetverbindung für Fernwartung/Fernzugriff	*420,00 €
Wartung Videoüberwachung	*230,00 €
Summe	21.271,92 €

Mit * versehene Positionen => geschätzte Kosten durch das Ingenieurbüro

Prognostizierte jährliche Einnahmen (bei ca. 50 % Auslastung)

	Mietpreis normaler Fahrradbügel	möglicher jährlicher Erlös
17 Tageskarten 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 €

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,- €.

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,- €

Öffentliche Toilette

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 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.

Die Herstellungskosten (Sanitäranlagen in Edelstahl) sind mit ca. 30.000,- € in den o.g. Baukosten enthalten.

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, (zwei Reinigungsdurchgänge pro Tag)	36.000,00 €
Summe	36.760,00 €

Die Ersparnis der derzeitigen Reinigungskostenpauschale als Beteiligung an der Reinigung der Toilette im Empfangsgebäude beträgt ca. 5.532,- €,

so dass die Reinigung der Toilette am Bahnhof ca. 31.128 € zusätzliche jährliche Folgekosten nach sich ziehen würde

(berechnet auf der Grundlage einer Vergabe der Reinigung an einen Dienstleister und zwei Reinigungsdurchgängen pro Tag)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit