

Bewirtschaftung städtischer Parkbauten und -flächen durch die WiBau

- Konzept -

Hauptautoren:

Bernadette von Nitzsch / Leitung Fachbereich Parkraummanagement WiBau

Mirko Wendler / Mirko Wendler GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	6
1.1	Trends in der Parkhausgestaltung	6
1.2	Parkverhalten im Wandel	8
1.3	Handlungsansätze nachhaltiger Mobilität.....	9
1.4	Zielsetzung des Masterplans.....	9
2	Darstellung der einzelnen Parkhäuser mit Empfehlungen und notwendigen Maßnahmen.	10
2.1	Parkhaus City II, Schwalbacher Str. 38-42	12
2.1.1	Lage und Kapazität.....	12
2.1.2	Technische Ausstattung.....	12
2.1.3	Gebühren	12
2.1.4	Nutzergruppen.....	12
2.1.5	Ausstattung	12
2.1.6	Sicherheit	12
2.1.7	Aktuelle Vertragssituation.....	12
2.1.8	Maßnahmen	12
2.2	Parkhaus Mauritiusgalerie, Schwalbacher Str. 55.....	14
2.2.1	Lage und Kapazität.....	14
2.2.2	Technische Ausstattung.....	14
2.2.3	Gebühren	14
2.2.4	Nutzergruppen.....	14
2.2.5	Ausstattung	14
2.2.6	Sicherheit	14
2.2.7	Aktuelle Vertragssituation.....	14
2.2.8	Maßnahmen	14
2.3	Parkhaus Theater, Paulinenstraße 19.....	16
2.3.1	Lage und Kapazität.....	16
2.3.2	Technische Ausstattung.....	16
2.3.3	Gebühren	16
2.3.4	Nutzergruppen.....	16
2.3.5	Ausstattung	16
2.3.6	Sicherheit	16
2.3.7	Aktuelle Vertragssituation.....	16

2.3.8	Maßnahmen	16
2.4	Parkplatz Wilhelmstraße, Am Warmen Damm.....	18
2.4.1	Lage und Kapazität.....	18
2.4.2	Technische Ausstattung.....	18
2.4.3	Gebühren	18
2.4.4	Nutzergruppen.....	18
2.4.5	Ausstattung	18
2.4.6	Sicherheit	18
2.4.7	Aktuelle Vertragssituation.....	18
2.4.8	Maßnahmen	18
2.5	Parkhaus Elsässer Platz, Klarenthaler Straße 28a	20
2.5.1	Lage und Kapazität.....	20
2.5.2	Technische Ausstattung.....	20
2.5.3	Gebühren	20
2.5.4	Nutzergruppen.....	20
2.5.5	Ausstattung	20
2.5.6	Sicherheit	20
2.5.7	Aktuelle Vertragssituation.....	20
2.5.8	Maßnahmen	20
2.6	Parkplatz Elsässer Platz Nord, Klarenthaler Straße	22
2.6.1	Lage und Kapazität.....	22
2.6.2	Technische Ausstattung.....	22
2.6.3	Gebühren	22
2.6.4	Nutzergruppen.....	22
2.6.5	Sicherheit	22
2.6.6	Aktuelle Vertragssituation.....	22
2.7	Tiefgarage Luisenplatz, Luisenplatz 20.....	23
2.7.1	Lage und Kapazität.....	23
2.7.2	Technische Ausstattung.....	23
2.7.3	Gebühren	23
2.7.4	Nutzergruppen.....	23
2.7.5	Sicherheit	23
2.7.6	Ausstattung	24

2.7.7	Aktuelle Vertragssituation.....	24
2.7.8	Maßnahmen	24
3	Personal.....	26
4	Technik.....	27
5	Sicherheit und Kundenzufriedenheit.....	30
5.1	Allgemeine Sicherheitsziele und Qualitätsstandards	30
5.2	Technische Aspekte der Sicherheit.....	30
6	Darstellung Einnahmen-/Ausgaben Situation Parkhäuser.....	31
6.1	Einnahmen- / Ausgaben im Jahr 2023.....	31
6.2	Parkhaus Luisenplatz.....	31
6.3	Parkhaus Elsässer Platz.....	32
6.4	Parkplatz Elsässer Platz Nord.....	32
6.5	Historischer Verlauf der Einnahmen.....	32
7	Tarifgestaltung (ab 01.01.2025).....	33
8	Zentrale Akteure	34
8.1	Projektgruppe Parken in Wiesbaden.....	34
9	Zusammenarbeit mit anderen Parkhausbetreibern.....	35
10	Verbindung zum ÖPNV	35
11	Marketing	35
11.1	Analyse des Kundenverhaltens und Datenerhebung	36
11.2	Markt- und Mitbewerbermonitoring	36
11.3	Marketingmaßnahmen und Erfolgskontrolle	36
11.4	Integration des Parkhausmarketing der WiBau in das City-Marketing	37
12	Finanzierung der notwendigen Maßnahmen	40
12.1	Grobe Kostenkalkulation für Parkierungstechnik / Sanierung.....	40
12.2	Empfohlene Vertragsform	40
12.3	Parkhaus Luisenplatz.....	41
12.4	Parkhaus Theater + Parkplatz Warmer Damm.....	41
12.5	Parkhaus Elsässer Platz.....	41
12.6	Parkhaus City II	41
12.7	Parkhaus Mauritiusgalerie.....	41
13	Risikomanagement.....	42
13.1	Technologische Risiken	42

13.2	Sicherheitsrisiken	42
13.3	Operative Risiken.....	42
13.4	Finanzielle Risiken.....	42
13.5	Reputationsrisiken.....	43
14	Rahmen-Zeitpläne 2024 - 2026.....	44
15	Zusammenfassung.....	46
16	Quellen.....	48

1 Einführung

Am 22. Oktober 2019 wurde in der Stadtverordnetenversammlung folgender Beschluss (Auszug) gefasst: „Zur Verbesserung der Regelung des ruhenden Verkehrs strebt die Landeshauptstadt Wiesbaden an, die Kontrolle über die öffentlichen Parkhäuser in Wiesbaden zurückzugewinnen.“

Mit Beschluss Nr. 0365 vom 28. September 2023 folgte dann, im Zuge der Wiedereröffnung der Salzachtalbrücke eine Konkretisierung (Auszug): „...der Magistrat wird gebeten...

3. um die städtisch betriebenen Parkhäuser (zu denen ab 1.1.2024 auch das Parkhaus Luisenplatz gehört) in Verantwortung der WiBau attraktiver zu machen, geeignete Angebote zu entwickeln, die auch dazu beitragen, Parksuchverkehre zu verringern. Dazu sollen Maßnahmen (wie Kommunikation und Marketing, attraktive Preisstruktur, nutzerfreundliche Zugangswege) entwickelt und den Gremien vorgestellt werden.“...

Diesem Auftrag der Wiesbadener Stadtverordneten hat sich die WiBau angenommen, mit dem Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern Wiesbadens sowie den Gästen der Stadt ein modernes und kundenfreundliches Parkraumangebot zu bieten. Neben der Dienstleistung für den Endkunden stehen gesellschaftspolitische, ökologische und kommunale Aspekte im Vordergrund.

Bereits in den Jahren zuvor wurde von der Fa. LK Argus GmbH, im Auftrag der ESWE Verkehrsgesellschaft mbH ein umfassendes Parkraummanagementkonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden erarbeitet, das in einem aufwendigen Prozess unter Beteiligung der Bürgerschaft, der lokalen Wirtschaft und kommunaler Partner entstanden ist. Dieses neue Konzept baut zum Teil auf den damals gewonnenen Erkenntnissen auf und entwickelt diese praxisorientiert weiter.

Für den professionellen Aufbau dieses Geschäftsbereichs konnte die WiBau mit der Mirko Wendler GmbH einen international renommierten Partner im Bereich Parkraummanagement und Verkehrstechnologien gewinnen. Das Unternehmen unterstützt die WiBau mit umfassendem Know-how bei der Umsetzung moderner und zukunftsorientierter Lösungen.

Die Mirko Wendler GmbH wurde 2016 von Mirko Wendler gegründet, der auf über drei Jahrzehnte Expertise im Bereich des ruhenden Verkehrs und der Verkehrstechnik zurückblickt. Zuvor leitete er international Projekte bei der Siemens AG. Das Unternehmen ist auf Parkraummanagement, Digitalisierung sowie Smart-City-Lösungen spezialisiert und hat über 150 nationale und internationale Projekte erfolgreich abgeschlossen. Herr Wendler ist zudem Mitglied in führenden Fachgremien und als Referent auf internationalen Konferenzen im Bereich Mobilität und Parken aktiv.

1.1 Trends in der Parkhausgestaltung

Die Gestaltung moderner Parkhäuser reflektiert einen bedeutenden Wandel hin zu Multifunktionalität, Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit. Diese Entwicklungen werden insbesondere durch technologische Fortschritte, verändertes Nachfrage- und Nutzungsverhalten sowie ökologische Anforderungen vorangetrieben.

Nachfrage und Nutzungsverhalten: Ein entscheidender Trend, der sich in der Parkhausgestaltung abzeichnet, ist die veränderte Nachfrage und das geänderte Nutzungsverhalten. Durch die zunehmende Flexibilität in der Arbeitswelt, insbesondere durch hybride Arbeitsmodelle, hat sich die Nachfrage nach festen, monatlichen Parkplätzen verringert. Stattdessen wird eine höhere Flexibilität bei den Angeboten gefordert, etwa durch tage- oder wochenbasierte Parklösungen. Diese Entwicklung erfordert von Parkhausbetreibern, passgenaue, flexible und nutzerfreundliche Lösungen anzubieten [1].

Ausstattung und Dimensionierung: Die Ausstattung moderner Parkhäuser hat sich stark weiterentwickelt. Neben den traditionellen Funktionen als Abstellfläche werden heute smarte Technologien wie Sensoren zur Erkennung freier Parkplätze und vernetzte digitale Systeme zur Verwaltung der Parkflächen implementiert. Diese technischen Innovationen ermöglichen eine effizientere Raumnutzung und sorgen für eine verbesserte Nutzererfahrung. Wichtig ist zudem die Anpassung der Stellplatzgrößen, um modernen Fahrzeuganforderungen gerecht zu werden. [2–4].

Zugangstechnik und digitale Möglichkeiten: Die Digitalisierung hat den Betrieb von Parkhäusern revolutioniert. Digitale Zugangstechnologien wie Kennzeichenerkennungssysteme, mobile Bezahlungsmöglichkeiten und dynamische Preismodelle verbessern nicht nur die Effizienz, sondern tragen auch zur Steigerung des Komforts für die Nutzer bei. Diese Technologien ermöglichen es den Betreibern, Parkgebühren dynamisch an die aktuelle Nachfrage anzupassen und so die Auslastung zu maximieren [5].

Nachhaltigkeit: Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle in der modernen Parkhausgestaltung. Der Einsatz umweltfreundlicher Materialien und Technologien, wie Solarpaneele auf Dächern, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, etc., ist zu einem zentralen Element geworden. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Energieeffizienz der Gebäude bei, sondern verringern auch deren ökologischen Fußabdruck. Einige innovative Parkhäuser nutzen Begrünungen von Fassaden und Außenflächen, um zur Luftreinigung beizutragen und das städtische Mikroklima zu verbessern [2,6].

Multimodale Verknüpfung: Ein weiterer zentraler Trend ist die Integration von Parkhäusern in multimodale Verkehrskonzepte. Dies umfasst die Verknüpfung von Parkhäusern mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichen Verkehrsmitteln, Carsharing-Diensten und Fahrradabstellplätzen. Solche Maßnahmen tragen dazu bei, den Parksuchverkehr zu reduzieren und fördern gleichzeitig eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität [3,4,6].

Diese übergeordneten Trends und Herausforderungen finden auch in den Wiesbadener Parkhäusern erste konkrete Anwendungen. So wurden im Parkhaus Theater, am Parkplatz Warmer Damm, im Parkhaus Elsässer Platz und am Parkplatz Elsässer Platz Nord bereits erste wegweisende Maßnahmen umgesetzt, wie die Einführung von Kennzeichenerkennungssystemen. Besonders das Parkhaus Elsässer Platz nimmt eine Vorreiterrolle in puncto Nachhaltigkeit ein, mit Solarpaneele auf dem Dach, einer begrünten Fassade sowie einer umfassenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Darüber hinaus wurden

erste digitale Lösungen implementiert, um den Parkprozess noch effizienter und umweltfreundlicher zu gestalten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Kombination aus technologischer Innovation, ökologischer Verantwortung und Nutzerorientierung die moderne Parkhausgestaltung maßgeblich prägt. Diese Entwicklungen bieten nicht nur umweltfreundliche und effiziente Parkmöglichkeiten, sondern tragen auch zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner bei.

1.2 Parkverhalten im Wandel

Das Parkverhalten unterliegt einem bemerkenswerten Wandel, der maßgeblich durch die Zunahme von Elektrofahrzeugen, die fortschreitende Digitalisierung und den Aufschwung des Carsharings beeinflusst wird. Diese Entwicklungen stellen neue Anforderungen an die Gestaltung und Verwaltung von Parkieranlagen.

Die steigende Popularität von Elektrofahrzeugen führt zu einem wachsenden Bedarf an Ladestationen in Parkbereichen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, müssen Parkieranlagen nicht nur über eine ausreichende Anzahl von Ladestationen verfügen, sondern auch deren Zugänglichkeit und Verteilung innerhalb des Parkraums optimieren. Dies erfordert eine sorgfältige Planung und Integration der Ladeinfrastruktur, um sowohl die Bedürfnisse der Nutzer als auch Aspekte der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Das Parkhaus Elsässer Platz hat in dieser Hinsicht eine Vorreiterfunktion für die Elektromobilität in Deutschland, da es das erste Parkhaus mit einer vollständigen Ausstattung mit Ladeplätzen ist.

Parallel dazu trägt die Digitalisierung erheblich zur Effizienzsteigerung und Nutzerfreundlichkeit beim Parken bei. Apps und Online-Plattformen ermöglichen es Nutzern, Parkplätze im Voraus zu reservieren und ihre Parkdauer zu optimieren. Diese Technologien reduzieren nicht nur den Verkehr, der durch die Suche nach einem Parkplatz entsteht, sondern tragen auch zu einer verbesserten Auslastung der Parkanlagen bei. Die Möglichkeit, Parkvorgänge digital zu verwalten, vereinfacht zudem die Zahlungsabwicklung und bietet Nutzern einen zusätzlichen Komfort.

Carsharing gewinnt ebenfalls zunehmend an Bedeutung und verändert das traditionelle Verständnis von Parkraumnutzung. Die Nutzung von Gemeinschaftsfahrzeugen reduziert die Notwendigkeit für individuelle Parkplätze und fördert stattdessen die Einrichtung spezifischer Carsharing-Parkplätze.

Insgesamt reflektiert der Wandel im Parkverhalten die sich ändernden Mobilitätsmuster und ökologischen Prioritäten unserer Gesellschaft. Die Reaktion auf diese Trends durch die Bereitstellung geeigneter Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, die Nutzung digitaler Technologien für eine effiziente Parkraumverwaltung und die Förderung von Carsharing-Angeboten ist entscheidend für die Entwicklung zukunftsfähiger und nachhaltiger Parkanlagen.

1.3 Handlungsansätze nachhaltiger Mobilität

Im Kontext nachhaltiger Mobilitätsstrategien zeichnen sich verschiedene Handlungsansätze ab. Diese Ansätze umfassen sowohl städtebauliche Maßnahmen, technologische Innovationen als auch die Förderung alternativer Mobilitätsformen.

Ein wichtiger Schritt zur Förderung nachhaltiger Mobilität ist die Unterstützung städtebaulicher Maßnahmen durch die Integration von Parkraummanagementkonzepten. Durch die frühzeitige Einbindung solcher Konzepte in die Stadtplanung kann der Parksuchverkehr optimiert und die Gestaltung von Parkmöglichkeiten effektiver gestaltet werden.

Des Weiteren trägt der Einsatz digitaler Technologien zur Optimierung des Verkehrsflusses bei. Die Entwicklung intelligenter Park- und Verkehrsmanagementsysteme ermöglicht eine effizientere Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und kann Verkehrsbelastungen reduzieren. Dadurch wird nicht nur die Umweltbelastung verringert, sondern es werden auch Räume für die Schaffung von Grünflächen und die Förderung von Fuß- und Radverkehr freigemacht.

Die Planung von Verkehrssystemen, die zukunftsfähig und anpassungsfähig an sich wandelnde Mobilitätsbedürfnisse sind, ist ein weiterer wichtiger Aspekt. Dies beinhaltet die Berücksichtigung verschiedener Mobilitätsformen und -angebote im urbanen Raum, um eine umfassende und nachhaltige Mobilitätslösung zu schaffen.

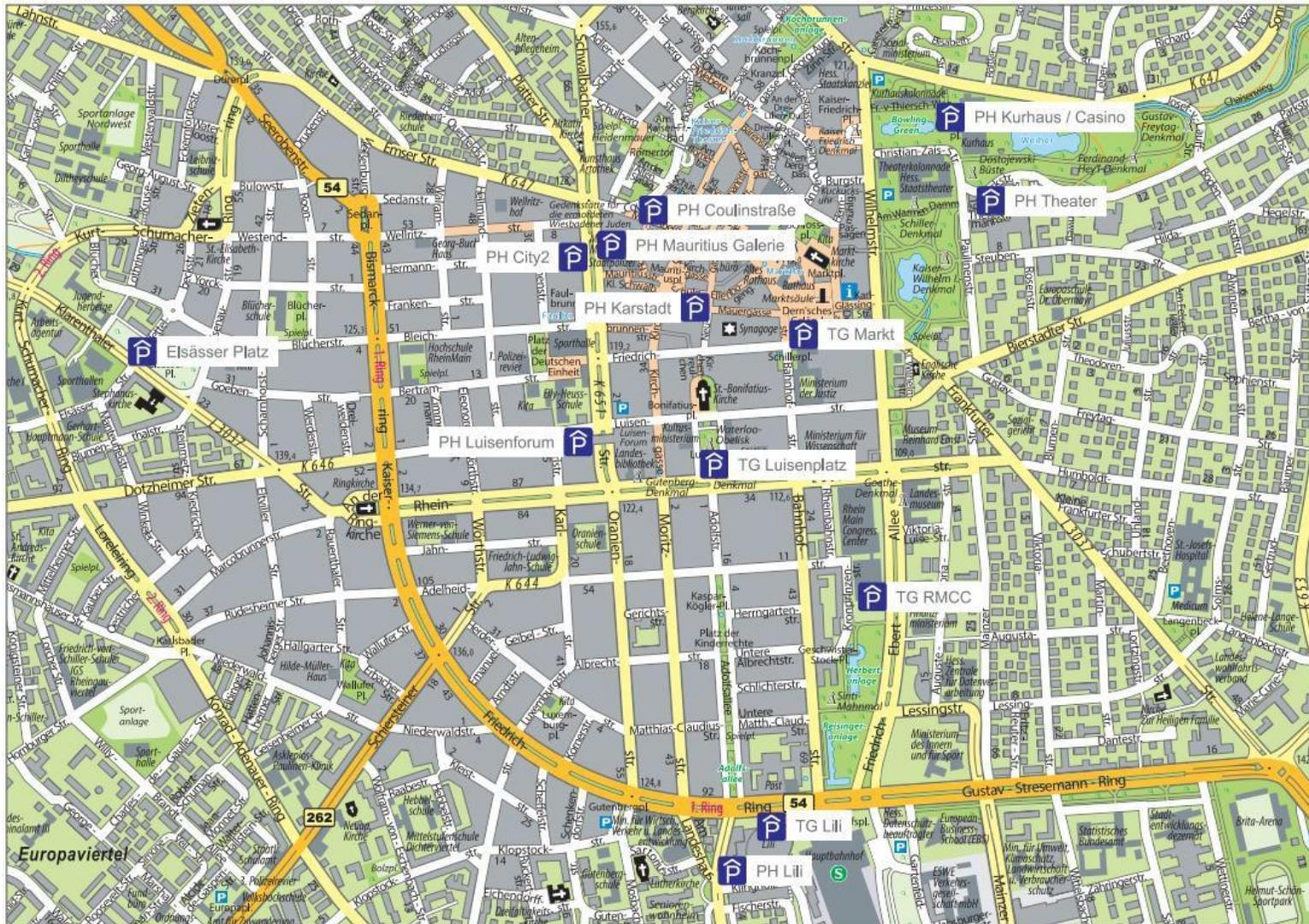
Zusammengefasst bieten diese Handlungsansätze ein vielschichtiges Konzept zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Durch die Kombination aus städtebaulicher Integration, technologischer Innovation und der Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen können Städte die Herausforderungen der nachhaltigen Mobilität meistern und zu einer Verbesserung der Lebensqualität ihrer Bewohner beitragen.

1.4 Zielsetzung des Masterplans

Die WiBau hat es sich zum Ziel gesetzt, dem Anliegen der Stadtverordnetenversammlung vom 28.9.2023 (Beschluss Nr. 0365, Punkt 3) Folge zu leisten und die „städtisch betriebenen Parkhäuser (...) attraktiver zu machen...“ Hierfür sind individuelle Maßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen sollen herausgearbeitet und priorisiert werden.

Im Einklang mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung wird angestrebt, den Parksuchverkehr zu reduzieren, die Zufriedenheit der Nutzer zu erhöhen und gleichzeitig ökologische und gesellschaftliche Anforderungen zu berücksichtigen. Die zentrale Aufgabe besteht darin, durch gezielte Maßnahmen eine nachhaltige und effiziente Parkraumbewirtschaftung zu etablieren, die sowohl den Bedürfnissen der Bürger als auch Besuchern gerecht wird.

2 Darstellung der einzelnen Parkhäuser mit Empfehlungen und notwendigen Maßnahmen



Wiesbaden verfügt aktuell über 13 öffentliche Parkhäuser. Aktuell sind 5 dieser Parkhäuser in städtischer Hand und werden von der WiBau bewirtschaftet:

Parkhaus City II, Schwalbacher Str. 38-42

Parkhaus Mauritiusgalerie, Schwalbacher Str. 55

Parkhaus Luisenplatz, Luisenplatz 20

Parkhaus Theater, Paulinenstr. 19

Parkhaus Elsässer Platz, Klarenthaler Str. 28a.

Zudem betreut die WiBau aktuell / in Kürze fünf weitere Parkflächen in exponierter Lage:

Parkplatz Warmer Damm

Parkplatz Elsässer Platz Nord

Parkplatz Weidenborn (Übernahme in Kürze)

Parkdeck AOK (Übernahme in Kürze)

Parkplatz VHS (Übernahme in Kürze).

Nachfolgend ein Überblick über die von der WiBau bewirtschafteten Parkflächen mit aktuellem Ist-Stand:

2.1 Parkhaus City II, Schwalbacher Str. 38-42

2.1.1 Lage und Kapazität

Das Parkhaus City II verfügt über 415 Stellplätze, verteilt auf sieben Level und ein Dachgeschoss. Zur Liegenschaft Schwalbacher Str. 38-42 gehört, neben dem Parkhaus, ein Ärztehaus. Die beiden Häuser sind durch Flure miteinander verbunden. Das Parkhaus liegt in direkter Nachbarschaft zum Westend.

2.1.2 Technische Ausstattung

Die Parkabfertigungsanlage von Skidata ist veraltet und störanfällig. Eine neue Anlage mit Kennzeichenerkennung wird aktuell ausgeschrieben. Im Parkhaus gibt es zwei Kassenautomaten, die Münz- und Kartenzahlung erlauben.

2.1.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 1,50 EUR je angefangene Stunde (Taktung 20 min). Dauerparker können zwischen einem 24/7-Tarif (130 EUR/Monat) und einem Nachttarif (60 EUR/Monat) wählen.

2.1.4 Nutzergruppen

Die Hauptnutzergruppen sind Kurzzeitparker (Patienten des Ärztehauses, etc.) und Dauerparker (Personal Ärztehaus und umliegende Gewerbebetriebe). Besonders nach der Arbeitszeit und an Samstagen ist das Parkhaus bei Kurzzeitparkern sehr gefragt.

2.1.5 Ausstattung

Das Parkhaus verfügt über zwei Aufzüge, eine umfangreiche Videoüberwachung und stützträgerfreie Stellflächen, was den Komfort für die Nutzer erhöht.

2.1.6 Sicherheit

Dank einer umfassenden Videoüberwachung, die in den vergangenen Jahren bedarfsgerecht sukzessive erweitert wurde, können mittlerweile fast alle Bereiche überwacht werden. Der Mitarbeiter vor Ort nutzt die vorhandene Sprechanlage, um etwa Jugendgruppen, die sich auf dem obersten Parkdeck aufhalten, zum Verlassen der Fläche aufzufordern. Ein beauftragter Sicherheitsdienst führt nachts zu unterschiedlichen Zeiten Bestreifungen durch, um zu verhindern, dass sich Obdachlose, Suchtkranke, etc. im Parkhaus aufhalten.

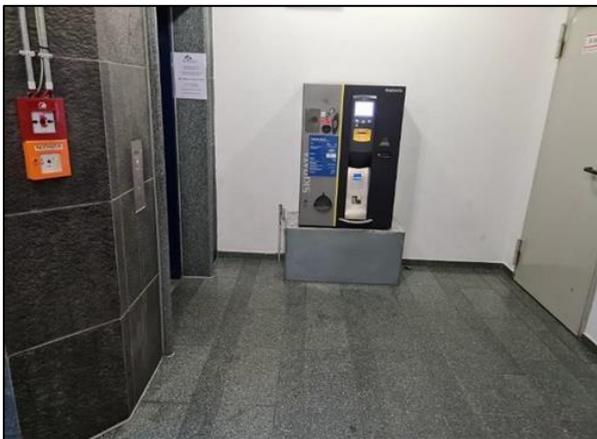
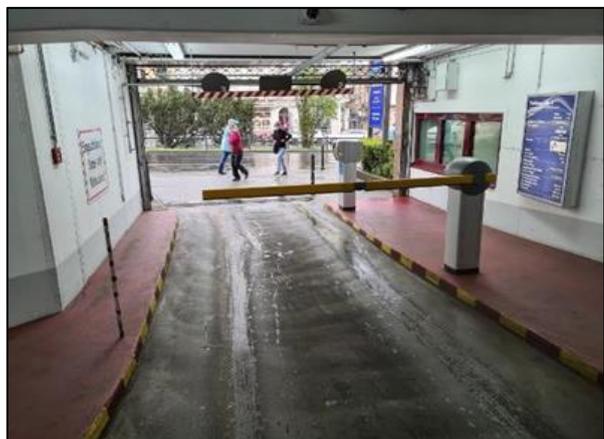
2.1.7 Aktuelle Vertragssituation

Die WiBau bewirtschaftet das Parkhaus aktuell im Rahmen eines Generalpachtvertrags mit Gewinnabführung an die Eigentümerin WVV.

2.1.8 Maßnahmen

- Neugestaltung der Ein- und Ausfahrt, um die Verkehrsführung zu optimieren (Versetzen der Schrankenanlage).
- Modernisierung des Parkabfertigungssystems mit Kennzeichenerkennung analog zum Parkhaus Theater oder Elsässer Platz (Ausschreibung läuft)

- Umsetzung eines nachhaltigen Beleuchtungskonzepts
- Installation eines internen Leitsystems
- Anbindung an unterschiedliche Plattformen wie Navigationssysteme, Webshop sowie Datenplattformen (Mobilithek) über eine Datex II- Schnittstelle. (über aktuelle Ausschreibung)
- Mittelfristig: Erneuerung der (veralteten) Aufzugsanlage (schwierige Ersatzteilbeschaffung); bei Bedarf Erneuerung weiterer technischer Anlagen
- Prüfung und ggf. Optimierung des Wegeführungskonzepts inkl. Beschilderung
- Prüfung und ggf. Optimierung der Stellplatzbreiten und Fahrgassen nach der neuen EAR
- Feedbackworkshop mit Kunden
- Workshop mit den Verantwortlichen der Verkehrsbehörde für die Sicherheit außerhalb des Parkhauses.



2.2 Parkhaus Mauritiusgalerie, Schwalbacher Str. 55

2.2.1 Lage und Kapazität

Das Parkhaus Mauritiusgalerie verfügt über 432 Stellplätze, verteilt auf acht Level. Es liegt zentral in Wiesbaden und profitiert von der Nähe zu Einzelhandelsgeschäften und städtischen Einrichtungen.

2.2.2 Technische Ausstattung

Die 2017 installierte Parkabfertigungsanlage von ICA unterstützt Bar- und Kartenzahlung. Zudem sind eine moderne Videoüberwachung und RFID-Lesegeräte vorhanden.

2.2.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 1,80 EUR je Stunde. Für Dauerparker gibt es derzeit einen 24/7-Tarif (140 EUR), einen Pendlertarif (120 EUR) und einen Nachttarif (60 EUR).

2.2.4 Nutzergruppen

Die unteren drei Level sind für Kurzzeitparker reserviert, während die oberen Level (ab 4) auch Dauerparkern zur Verfügung stehen. Die Stadtpolizei nutzt 38 Stellplätze auf dem Dachlevel sowie einzelne Stellplätze, strategisch über das Parkhaus verteilt.

2.2.5 Ausstattung

Die Garage ist gut beleuchtet, verfügt über zwei Aufzüge und wird umfangreich videoüberwacht. Die engen Stellplatzbreiten werden durch das Vorhandensein von Stützpfeilern noch verstärkt.

2.2.6 Sicherheit

Seit dem Einzug der Stadtpolizei, die neben ihrer Mietfläche auch das komplette 8. Parkdeck angemietet hat, gibt es kaum noch Auffälligkeiten. Die Dienstfahrzeuge auf prägnanten Dauerstellplätzen sorgen für eine sichtbare Präsenz. Der Sicherheitsdienst führt nachts Bestreifungen durch. Außerdem ist das Parkhaus umfassend videoüberwacht.

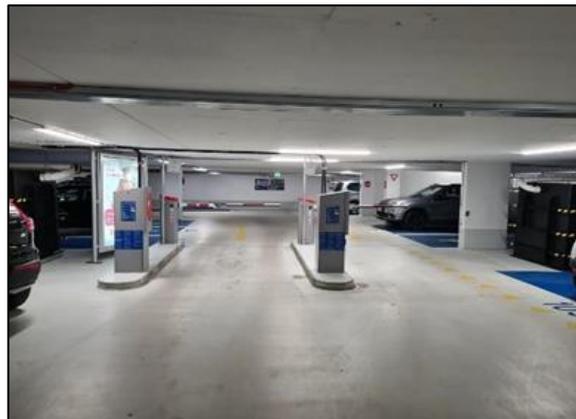
2.2.7 Aktuelle Vertragssituation

Die WiBau bewirtschaftet das Parkhaus im Rahmen eines Generalpachtvertrags mit Gewinnabführung an die Eigentümerin WVV.

2.2.8 Maßnahmen

- Überprüfung und ggf. Optimierung der Ein- und Ausfahrtsituation zur Vermeidung von Rückstaus auf die Schwalbacher Straße.
- Optimierung des Parkabfertigungssystems mit Kennzeichenerkennung analog zum Parkhaus Theater oder Elsässer Platz. Das bestehende System von ICA ist entsprechend aufzurüsten.
- Installation eines internen Leitsystems inklusive einer separaten Nummernschilderkennung für jede Etage (Parkhaus im Parkhaus).
- Anbindung an unterschiedliche Plattformen wie Navigationssysteme, Webshop sowie Datenplattformen (Mobilithek) über eine Datex II-Schnittstelle (über Aufrüstung Parkabfertigungssystem).

- Mittelfristig: Erneuerung technischer Anlagen bei Bedarf.
- Renovierung der Treppenhäuser.
- Prüfung und ggf. Optimierung des Wegeführungskonzepts inkl. Beschilderung.
- Prüfung und ggf. Optimierung der Stellplatzbreiten und Fahrgassen nach der neuen EAR.
- Workshop mit den Verantwortlichen der Verkehrsbehörde für die Sicherheit außerhalb des Parkhauses.



2.3 Parkhaus Theater, Paulinenstraße 19

2.3.1 Lage und Kapazität

Mit 302 Stellplätzen auf acht Leveln liegt das Parkhaus Theater strategisch günstig in der Nähe des Hessischen Staatstheaters, weiterer kultureller Einrichtungen und zur Innenstadt.

2.3.2 Technische Ausstattung

Die moderne Parkabfertigungsanlage von Scheidt & Bachmann, installiert 2022/23, ermöglicht derzeit Münz- und Kartenzahlung. Die Mittelspur kann dynamisch als Ein- oder Ausfahrt genutzt werden.

2.3.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 2 EUR je Stunde. Ein spezieller Abendtarif für Theaterbesucher ist ebenfalls verfügbar. Für Dauerparker gibt es derzeit einen 24/7-Tarif (165 EUR), einen Pendlertarif (120 EUR), einen Einzelhandelstarif (120 EUR) und einen Nachttarif (60 EUR).

2.3.4 Nutzergruppen

Die Hauptnutzer sind Kurzzeitparker, darunter viele Theaterbesucher. Dauerparker sind vor allem Angestellte der nahegelegenen Banken.

2.3.5 Ausstattung

Das Parkhaus ist mit zwei Aufzügen, einer Videoüberwachung und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

2.3.6 Sicherheit

Während der Pandemie gab es Schwierigkeiten mit Jugendgruppen, die sogar das Personal bedrohten, weshalb temporär Doppelbesetzungen notwendig war. Diese Probleme haben sich inzwischen weitgehend gelegt. In den Sommermonaten gibt es jedoch hin und wieder erhöhten Einsatzbedarf für den Sicherheitsdienst, der auch hier nachts Bestreifungen durchführt. Das Objekt verfügt über eine Videoüberwachung.

2.3.7 Aktuelle Vertragssituation

Das Parkhaus wird von der WiBau im Rahmen eines Verwaltervertrags bewirtschaftet, mit einer festen jährlichen Verwaltervergütung.

2.3.8 Maßnahmen

- Neuinstallation einer energieeffizienten Beleuchtung.
- Neuinstallation von ein bis zwei zusätzlichen Kassenautomaten innerhalb des Parkhauses.
- Neugestaltung des Kassenraums.
- Überprüfung der Möglichkeit, die vorhandenen sanitären Anlagen wieder öffentlich zugänglich zu machen.
- Prüfung der Notwendigkeit für die Einführung eines internen Parkleitsystems.
- Anbindung an unterschiedliche Plattformen wie Navigationssysteme, Webshop sowie Datenplattformen (Mobilithek) über eine Datex II-Schnittstelle.

- Mittelfristig: Erneuerung von technischen Anlagen bei Bedarf.
- Ermitteln des Renovierungsbedarfs am Gebäude.
- Prüfung der Möglichkeit für die Installation einer Photovoltaikanlage.
- Prüfung und ggf. Optimierung der Stellplätze in Anlehnung an die neue EAR.
- Workshop mit den Verantwortlichen des Theaters.
- Überprüfung der Kamerapositionen und ggf. Installation weiterer Kameras.
- Installation einer Restplatzanzeige bei der Zufahrt.



2.4 Parkplatz Wilhelmstraße, Am Warmen Damm

2.4.1 Lage und Kapazität

Der Parkplatz verfügt über 62 Stellplätze und liegt strategisch günstig in der Nähe des Hessischen Staatstheaters und der Wilhelmstraße.

2.4.2 Technische Ausstattung

Eine moderne Parkabfertigungsanlage von Scheidt & Bachmann, inklusive Kennzeichenerkennung, wurde 2022/23 installiert.

2.4.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 3,00 EUR je Stunde (Taktung 10 min.).

2.4.4 Nutzergruppen

Hauptsächlich wird der Parkplatz von Theaterbesuchern und Geschäftsleuten aus der Umgebung genutzt. Einige Stellplätze sind für das Theater reserviert.

2.4.5 Ausstattung

Der Parkplatz ist beleuchtet und verfügt über eine Videoüberwachung.

2.4.6 Sicherheit

Während der Pandemie gab es Schwierigkeiten mit Jugendgruppen, die sogar das Personal bedrohten, weshalb temporär Doppelbesetzungen notwendig war. Diese Probleme haben sich inzwischen weitgehend gelegt. In den Sommermonaten gibt es jedoch hin und wieder erhöhten Einsatzbedarf für den Sicherheitsdienst, der auch hier nachts Bestreifungen durchführt. Der Parkplatz verfügt über eine Videoüberwachung an der Ein- und Ausfahrt sowie am Kassenautomat.

2.4.7 Aktuelle Vertragssituation

Der Parkplatz wird von der WiBau im Rahmen eines Verwaltervertrags gemeinsam mit dem Parkhaus Theater bewirtschaftet.

2.4.8 Maßnahmen

- Arbeiten am Bodenbelag (Entwässerung, Schadstellen, etc.)
- Anbindung an verschiedene Plattformen wie Navigationssysteme, Webshop sowie Datenplattformen (Mobilithek) über eine Datex II-Schnittstelle.
- Optimierung der Beschilderung
- Prüfung Kennzeichnung der Stellplätze gemäß der aktuellen EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs)
- Optimierung des Kassenbereichs (Blendschutz und Ablagemöglichkeiten für Handtaschen)
- Installation zusätzlicher Kameras zur Optimierung der Kennzeichenerkennung
- Installation eines digitalen Hinweisschilds / Lichtsignalanlage an der Wilhelmstraße zur Stauvermeidung
- Optimierung der Ein- und Ausfahrtssituation



2.5 Parkhaus Elsässer Platz, Klarenthaler Straße 28a

2.5.1 Lage und Kapazität

Das Parkhaus bietet 429 Stellplätze und wird primär als Quartiersgarage für Anwohner genutzt. Es liegt gegenüber dem Elsässer Platz und ist gut an die Stadtmitte angebunden.

2.5.2 Technische Ausstattung

Die Parkabfertigungsanlage von Scheidt & Bachmann umfasst eine Kennzeichenerkennung sowie ein internes Leitsystem. Es gibt drei moderne Kassenautomaten und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an allen Stellplätzen.

2.5.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 1,00 EUR je Stunde (Taktung 30 min.). Für Anwohner gibt es einen 24/7-Tarif (80 EUR) und einen Nachttarif+ (60 EUR).

2.5.4 Nutzergruppen

Primär Anwohner des Quartiers Elsässer Platz und vereinzelt Kurzzeitparker.

2.5.5 Ausstattung

Das Parkhaus ist mit einem Aufzug, energieeffizienter Beleuchtung, einer umfassenden Ladeinfrastruktur, einer Photovoltaikanlage sowie – in Kürze- einer begrünten Fassade ausgestattet.

2.5.6 Sicherheit

Eine umfangreiche Videoüberwachung ist vorhanden. Ergänzend wurde auch hier ein Sicherheitskonzept mit regelmäßigen Bestreifungen etabliert.

2.5.7 Aktuelle Vertragssituation

Bislang gibt es keine vertragliche Grundlage zur Bewirtschaftung durch die WiBau.

2.5.8 Maßnahmen

- Installation einer dynamischen Beschilderung an der Klarenthaler Straße.
- Workshops mit Dauerparkern zur Verbesserung der Nutzererfahrung.
- Prüfung Optimierung der Zufahrt für Dauerparker.
- Errichtung eines Mobilitätshubs im Umfeld des Parkhauses.
- Überprüfung und mittelfristig ggf. Optimierung der installierten Technik.
- Unterstützung der LHW bei der Verkehrssicherheit für Fußgänger: Einrichten einer Lichtsignalanlage an der Klarenthaler Straße.



2.6 Parkplatz Elsässer Platz Nord, Klarenthaler Straße

2.6.1 Lage und Kapazität

Der nördliche Teil des Elsässer Platzes verfügt über knapp 90 Stellplätze und liegt in der Nähe des Parkhauses Elsässer Platz.

2.6.2 Technische Ausstattung

Die Parkabfertigungsanlage umfasst eine Kennzeichenerkennung und ein einfaches Schranken- und Kassensystem von Scheidt & Bachmann.

2.6.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 1,00 EUR je Stunde (Taktung 30 min.; Tageshöchstsatz 3 EUR). Es besteht die Möglichkeit, sich registrieren zu lassen, wonach die Parkgebühren monatlich abgebucht werden. Bei Registrierung mit Anwohnerparkausweis sind die maximalen Kurzzeitparkergebühren auf 70 EUR / Monat gedeckelt.

2.6.4 Nutzergruppen

Die Stellplätze werden hauptsächlich von Anwohnern und Kurzzeitparkern genutzt.

2.6.5 Sicherheit

Der Parkplatz ist mit Überwachungskameras ausgestattet und wird von unserem Sicherheitsdienst bestreift.

2.6.6 Aktuelle Vertragssituation

Die Bewirtschaftung des Parkplatzes erfolgt durch die WiBau.



2.7 Tiefgarage Luisenplatz, Luisenplatz 20

2.7.1 Lage und Kapazität

Die Tiefgarage verfügt über 344 Stellplätze und liegt zentral unter dem Luisenplatz. Sie wurde Ende 2023 von der WiBau übernommen.

2.7.2 Technische Ausstattung

Die derzeitige Parkabfertigungsanlage ist veraltet und wird durch eine modernere Lösung ersetzt. Eine Videoüberwachung ist teilweise bereits umgesetzt, wird aber sukzessive erweitert.

2.7.3 Gebühren

Kurzzeitparker zahlen 3,00 EUR je Stunde (Taktung 30 min.). Für Dauerparker gibt es derzeit einen 24/7-Tarif (160 EUR) und einen Nachttarif (60 EUR). Für dieses Parkhaus besteht auch für umliegende Firmen die Möglichkeit, im Rahmen eines Firmenkontingents zu vergünstigten Konditionen zu parken (24-7-Tarif: 80 EUR, Pendlertarif: 60 EUR).

2.7.4 Nutzergruppen

Die Tiefgarage wird werktags von diversen umliegenden Firmen genutzt für ihre Angestellten genutzt, ansonsten gerne auch von Kurzzeitparkern zum Besuch der Innenstadt.

2.7.5 Sicherheit

Dieses Parkhaus stellt aufgrund der dort aktiven **Drogenszene** eine besondere Herausforderung dar. Drogengeschäfte wurden bislang sowohl auf dem Luisenplatz als auch in den Fluchttreppenhäusern des Parkhauses abgewickelt. Die WiBau hat das Parkhaus erst Ende 2023 übernommen und wir müssen dort massive Sicherheitsmaßnahmen umsetzen.

Abbildung 1 zeigt exemplarisch alle Vorfälle, die im Verlauf von zwei Kalenderwochen, durch die Bestreifung in der Tiefgarage Luisenplatz dokumentiert wurden.

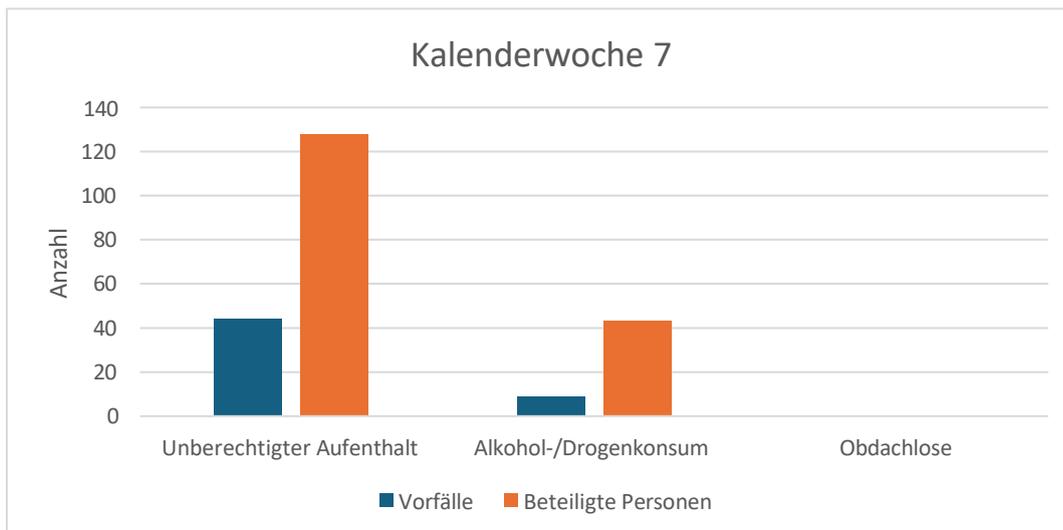


Abbildung 1 Dokumentierte Vorfälle sowie Anzahl der Beteiligten in KW 7 / 2024 in der Tiefgarage am Luisenplatz

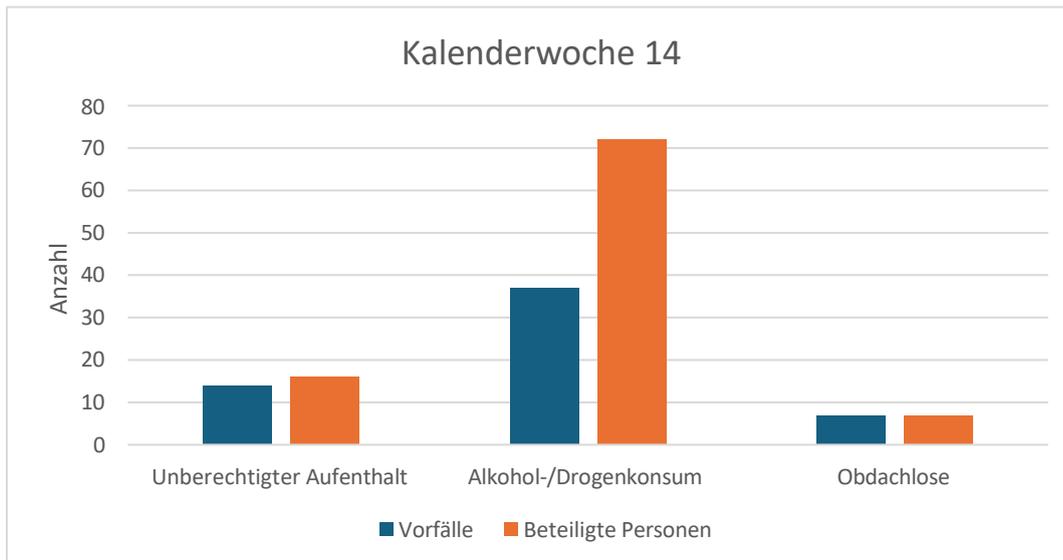


Abbildung 2 Dokumentierte Vorfälle sowie Anzahl der Beteiligten in KW 14 / 2024 in der Tiefgarage am Luisenplatz.

2.7.6 Ausstattung

Die Tiefgarage verfügt über einen Aufzug. Ein Kiosk auf dem Luisenplatz wird, nach notwendigen Sanierungsarbeiten, als Pförtnerhaus in Betrieb genommen.

2.7.7 Aktuelle Vertragssituation

Die WiBau bewirtschaftet die Tiefgarage im Rahmen eines Erbpachtvertrags.

2.7.8 Maßnahmen

- Sanierung aller baulichen Mängel (Gutachten in Arbeit).
- Installation eines neuen Parkabfertigungssystems mit Kennzeichenerkennung (Ausschreibung in 2024).
- Einführung eines internen Leitsystems.
- Anbindung an unterschiedliche Plattformen wie Navigationssysteme, Webshop sowie Datenplattformen (Mobilthek) über eine Datex II-Schnittstelle.
- Erneuerung diverser technischer Anlagen.
- Renovierung der Treppenhäuser im Rahmen der Neugestaltung.
- Optimierung der Beschilderung, inklusive Restplatzanzeige.
- Optimierung der Wegführung für Fußgänger.
- Renovierung des Kiosks als Pförtnerhaus.



Synopse aller Parkflächen der WiBau – Ist-Stand:

Parkhaus	Anzahl Stellplätze	E - Ladepunkte	Vertragsform	Tarife Kurzzeitparker EUR / Std	Tarife Dauerparker EUR / Monat	Maßnahmen
Parkhaus City II	415	10	Generalpachtvertrag mit Gewinnabführung	1,50 €	24/7: 130 € Nacht: 60 €	Ein- und Ausfahrt, Modernisierung des Parkabfertigungssystems (Ausschreibung 2024), Sanierung Beleuchtung, Installation eines internen Leitsystems Mittelfristig: Erneuerung der Aufzugsanlage und weiterer technischer Anlagen
Parkhaus Mauritiusgalerie	432	10	Generalpachtvertrag mit Gewinnabführung	1,80 €	24/7: 140 € Pendler: 120 € Nacht: 60 €	Optimierung der Ein- und Ausfahrtsituation zur Vermeidung von Rückstaus, Modernisierung des Parkabfertigungssystems Installation eines internen Leitsystems Mittelfristig: Renovierung der Treppenhäuser und Erneuerung technischer Anlagen
Parkhaus Theater	302	10	Verwaltervertrag	2,00 €	24/7: 165 € Pendler: 120 € Einzelhandel: 120€ Nacht: 60 €	Sanierung Beleuchtung, Neugestaltung des Kassenraums und ggf. Wiedereröffnung der sanitären Anlagen, Installation eines internen Leitsystems Mittelfristig: Überprüfung der Gebäuderenovierung und Prüfung Installation Photovoltaikanlage
Parkplatz Warmer Damm	62	10	Verwaltervertrag	3,00 €	-----	Arbeiten am Bodenbelag (Entwässerung und Schadstellen) Optimierung von Beschilderung und Kennzeichnung der Stellplätze Optimierung des Kassenbereichs Installation eines digitalen Hinweisschildes
Parkhaus Elsässer Platz	429	429		1,00 € Tageticket: 8 €	24/7: 80 € NachtPlus: 60 €	Installation dynamischer Beschilderung und Feedback-Workshops für Dauerparker Mittelfristig: Optimierung der Zufahrten für Dauerparker und Errichtung eines Mobilitätshubs
Parkplatz Elsässer Platz	-----	-----		1,00 € Tageticket: 3 €	-----	
Parkhaus Luisenplatz	344	0	Erbpachtvertrag	3,00 €	24/7: 165 € Pendler: 120 € Nacht: 60 €	Sanierung baulicher Mängel (Gutachten in Arbeit), Installation eines neuen Parkabfertigungssystems, Installation eines internen Leitsystems Ausschreibung 2024 Mittelfristig: Erneuerung und Sanierung technischer Anlagen und Treppenhäuser Optimierung der Beschilderung und Wegführung für Fußgänger Ausbau der Ladeinfrastruktur und Videoüberwachung
Parkplatz Weidenborn	155	0	wird noch festgelegt			Modernisierung des Parkabfertigungssystems Ausschreibung 2024
Parkdeck AOK	28	0	Übernahme in Kürze			
Parkplatz VHS	100	0	Übernahme in Kürze			

3 Personal

Ein verlässlicher und qualitativ hochwertiger Parkhausbetrieb benötigt geschultes Fachpersonal.

Um eine größtmögliche Kundenzufriedenheit in unseren Parkhäusern zu gewährleisten, ist es uns daher ein Anliegen, geschultes Fachpersonal zur Vor-Ort-Betreuung vorzuhalten.

Hierfür hat die WiBau vier Mitarbeiter eingestellt, die als Hausmeister in unseren Parkhäusern unseren Kunden bei Fragen und Anliegen zur Verfügung stehen. Zu den Randzeiten (werktags 6-10 und 18-22 Uhr, sowie an Wochenenden und Feiertagen) werden unsere Kollegen derzeit von externem Personal unterstützt. Außerhalb dieser Zeiten werden derzeit alle Anrufe von einer externen Leitstelle angenommen, die, sofern notwendig, auch vor Ort in die Parkhäuser fährt. Unser mittelfristiges Ziel ist der Aufbau einer eigenen Leitstelle.

Folgende Tätigkeiten werden aktuell über unsere Hausmeister abgedeckt:

- Concierge-Funktion
- Kundenbetreuung
- Regelmäßige Rundgänge
- Kleinreparaturen (Kassensystem, Türen, etc.)
- Entfernen von Müll im Rahmen der Rundgänge
- Kleine Reinigungsaufgaben (bei Bedarf fegen, etc.)
- Verweis Unberechtigter aus den Parkhäusern
- Aufnahme und Weiterleitung von Mängeln / Schäden
- Begleitung von Wartungs- / Prüf- / Handwerkerterminen
- Auswertung von Videomaterial für Polizei / Kripo im Schadensfall, etc.

Die Koordination und Einsatzplanung der WiBau-eigenen Hausmeister, wie auch des externen Personals, erfolgt über unseren Fachbereich Parkraummanagement.

Der Fachbereich Parkraummanagement besteht aktuell aus neun Mitarbeitern:

- 1 Fachbereichsleiterin
- 1 Projektleiter
- 2 kaufmännischen Sachbearbeiterinnen
- 1 Techniker
- 4 Hausmeistern.

Aufgrund der zunehmenden Bedarfe an Parkraumbewirtschaftung und der bereits neu übernommenen Liegenschaften (Parkhaus Luisenplatz in 12/2023, Parkhaus Elsässer Platz in 07/2024, Parkplatz Elsässer Platz Nord in 09/2024, Parkplatz Weidenborn und Parkplatz AOK (in Kürze) wird die Einstellung weiterer Mitarbeiter geprüft. Aufgrund der geplanten Vernetzung der Parkflächen besteht künftig (teilweise bereits aktuell) die Möglichkeit, Liegenschaften standortübergreifend zu verwalten, wodurch die Bewirtschaftung deutlich optimiert werden wird.

4 Technik

Moderne Parkierungstechnologien sind der Schlüssel zur effizienten und zukunftsorientierten Verwaltung städtischer Parkhäuser. Im Rahmen des Masterplans ist das Ziel, die vorhandenen Insellösungen durch eine vernetzte, cloudbasierte Infrastruktur zu ersetzen, die eine dynamische Auslastung, flexible Tarifmodelle und optimierte Nutzererfahrungen ermöglicht. Der Fokus liegt dabei auf einer intelligenten Vernetzung aller Parkhäuser, um eine zentrale Steuerung und Verwaltung zu gewährleisten.

Ein zentraler Bestandteil der technischen Weiterentwicklungen in den Parkhäusern der WiBau ist die Ausrichtung auf eine maximale Kundenfreundlichkeit. Durch den Einsatz moderner Technologien wird nicht nur die Effizienz der Parkanlagen gesteigert, sondern es werden auch benutzerfreundliche Lösungen geschaffen, die das Nutzungserlebnis optimieren. Digitale Leitsysteme mit Echtzeit-Anzeigen zur Verfügbarkeit von Stellplätzen ermöglichen eine einfache Orientierung und tragen dazu bei, die Parkplatzsuche zu verkürzen und Stress zu vermeiden. Weiterhin sorgen bargeldlose Zahlungsoptionen und die Integration mit Navigationssystemen für ein bequemes und zeitgemäßes Parkraummanagement. Diese Maßnahmen haben das Ziel, den Aufenthalt in den Parkhäusern so komfortabel und sicher wie möglich zu gestalten, was direkt zur Steigerung der Kundenzufriedenheit beiträgt und die Nutzung der Parkmöglichkeiten attraktiver macht.

Die neue technische Infrastruktur sieht vor, sämtliche Parkhäuser über eine Cloud-Plattform zu steuern. Diese zentrale Plattform übernimmt die Verwaltung aller Parkvorgänge, Benutzergruppen (Dauerparker, Kurzparker, Betreiber) und Tarife. Die cloudbasierte Lösung ermöglicht nicht nur eine flexible Skalierbarkeit, sondern reduziert auch den Wartungsaufwand, da sie eine Fernwartung und zentrale Kontrolle bietet. Vorhandene Infrastrukturen wie Glasfaser, DSL oder 5G werden integriert, um eine sichere Datenübertragung zu gewährleisten, die sowohl Zahlungsverkehr als auch Videoüberwachung umfasst.

Ziel ist es, durch die Vernetzung eine flexible Nutzung der Parkressourcen zu ermöglichen. Die dynamische Steuerung erlaubt es, Leerstände zu vermeiden und Kapazitäten optimal zu nutzen. Dies trägt sowohl zur Effizienzsteigerung als auch zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit bei, da Fahrer in Echtzeit über verfügbare Stellplätze informiert werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Rollout-Konzepts ist die Integration des Leitrechners in das bestehende SAP-System der WiBau. Diese zentrale Schnittstelle ermöglicht es, Abrechnungs- und Gelddaten zu konsolidieren sowie langfristige Berichte und statistische Auswertungen zu erstellen. Dies reduziert den administrativen Aufwand erheblich und sorgt für eine höhere Betriebseffizienz.

Neben den technologischen Innovationen spielen auch betriebswirtschaftliche Aspekte eine wesentliche Rolle. Um die neuen Systeme erfolgreich einzuführen, wird eine umfassende Marketingstrategie entwickelt. Diese umfasst die Optimierung der Webpräsenz gezielte Maßnahmen, um die Sichtbarkeit der Parklösungen zu erhöhen und neue Kunden zu gewinnen. Darüber hinaus werden gezielte Marketingkampagnen erarbeitet und ausgerollt, um die neuen Angebote effektiv zu bewerben und gezielt auf die Bedürfnisse der Zielgruppen einzugehen.

Mobile Apps und digitale Zahlungen verbessern die Nutzererfahrung und tragen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit bei.

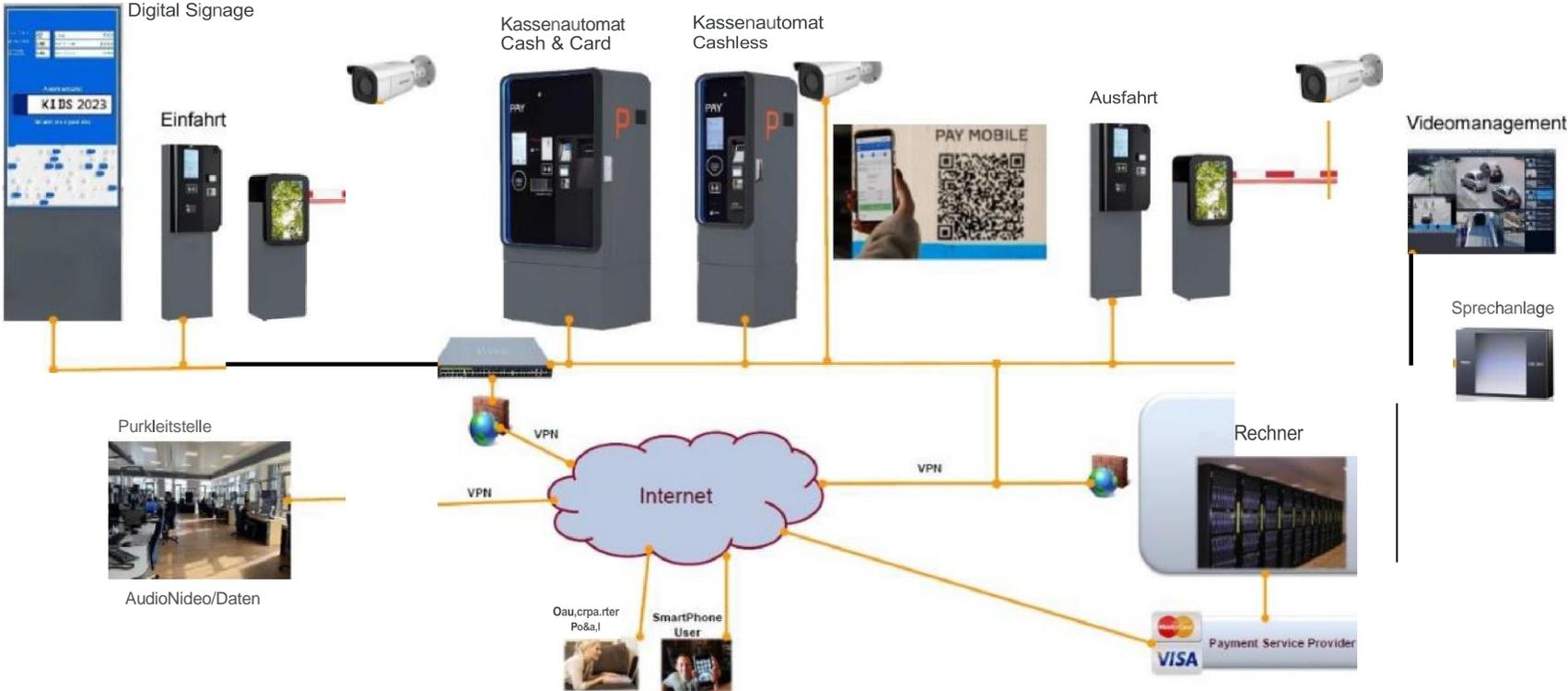
Die Chancen-Risiken-Analyse zeigt, dass die Vernetzung der Parkhäuser eine bessere Auslastung und höhere Einnahmen ermöglicht. Gleichzeitig bringt die Abhängigkeit von digitalen Systemen Sicherheitsrisiken mit sich, die durch robuste Verschlüsselungsmaßnahmen minimiert werden müssen.

Der geplante Rollout der neuen Technik erfolgt in mehreren Phasen, um den Betrieb nicht zu beeinträchtigen. Der Umbau wird an drei Tagen durchgeführt: Am ersten Tag erfolgt die Installation der lokalen Rechner und der Umbau der Kassenautomaten. Am zweiten Tag werden die Ausfahrten und Einfahrten umgebaut und getestet, und am dritten Tag erfolgt das Umschalten auf die neue Anlage sowie der Abschluss des Umbaus.

Abschließend wird das System auf seine übergreifenden Funktionen, einschließlich Mobilitätsmanagement und SAP-Integration, geprüft und abgenommen. Umbau ggf. auf zwei Tage verkürzt werden.

Systematik Schema

1



5 Sicherheit und Kundenzufriedenheit

Die Sicherheit in Parkhäusern ist ein zentraler Aspekt, der sowohl für Betreiber als auch für Nutzer von großer Bedeutung ist. Die WiBau verfolgt das Ziel, ein ganzheitliches Sicherheitskonzept zu implementieren, welches sowohl technische als auch organisatorische Maßnahmen umfasst. Der Fokus liegt dabei auf der Gewährleistung eines sicheren und benutzerfreundlichen Umfelds, das die Kundenzufriedenheit maximiert.

5.1 Allgemeine Sicherheitsziele und Qualitätsstandards

Die Parkhäuser der WiBau sind mit flächendeckenden Videoüberwachungssystemen ausgestattet, die zur Abschreckung potenzieller Täter und zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls der Nutzer beitragen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Sicherheitsstrategie ist die regelmäßige Objektbetreuung durch Hausmeister während der Kernzeiten. Zusätzlich führt ein externer Sicherheitsdienst nachts zu unregelmäßigen Zeiten Bestreifungen durch, um die Sicherheit zu gewährleisten und unerwünschtes Verhalten zu verhindern. Besonders wichtig ist die Schaffung eines sicheren und angenehmen Umfelds für alle Nutzergruppen. Dazu gehören speziell gekennzeichnete Frauenstellplätze an gut beleuchteten und überwachten Standorten sowie barrierefreie Zutrittsmöglichkeiten für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Ein persönlicher Ansprechpartner vor Ort steht den Kunden tagsüber zur Verfügung, um Fragen zu beantworten oder bei Problemen zu helfen. Diese Maßnahmen tragen entscheidend zur Kundenzufriedenheit bei und gewährleisten eine hohe Servicequalität.

5.2 Technische Aspekte der Sicherheit

Neben der Videoüberwachung und den organisatorischen Maßnahmen sind auch die technischen Sicherheitseinrichtungen von großer Bedeutung:

- **Brandschutz:** Alle Parkhäuser sind mit modernen Brandschutzsystemen ausgestattet, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Dazu gehören bspw. Brandmeldeanlagen, Sprinklersysteme sowie gut sichtbare und zugängliche Notausgänge. Regelmäßige Überprüfungen und Wartungen gewährleisten, dass diese Systeme jederzeit funktionstüchtig sind.
- **Beleuchtung:** Eine ausreichende Beleuchtung sorgt dafür, dass dunkle Ecken eliminiert und Verstecke für potenzielle Täter vermieden werden. Kritische Bereiche wie Zutrittszonen und Frauenstellplätze werden besonders stark beleuchtet.
- **Notrufsysteme:** Notrufstationen sind in jedem Parkhaus gut sichtbar angebracht und ermöglichen es Nutzern, im Falle eines Notfalls schnell Hilfe anzufordern. Diese Notrufsysteme sind direkt mit einer zentralen Leitstelle verbunden und gewährleisten schnelle Reaktionszeiten.
- **Zugangskontrolle:** In einigen Parkhäusern gibt es spezielle Zutrittskontrollsysteme, die über RFID-Karten oder Kennzeichenerkennung den Zugang zu bestimmten Bereichen,

wie z.B. Dauerparkplätzen oder Frauenstellplätzen, regeln. Dies erhöht die Sicherheit und verhindert unberechtigten Zugang.

6 Darstellung Einnahmen-/Ausgaben Situation Parkhäuser

6.1 Einnahmen- / Ausgaben im Jahr 2023

Abbildung 3 zeigt die Einnahmen und laufenden Ausgaben der Parkhäuser Mauritiusgalerie, City II, Theater sowie des Parkplatzes am Warmen Damm. Die Ausgaben der Parkhäuser beinhalten nicht die eigentümerseitigen Kostenbelastungen (insbes. Abschreibung und Zinsaufwand).

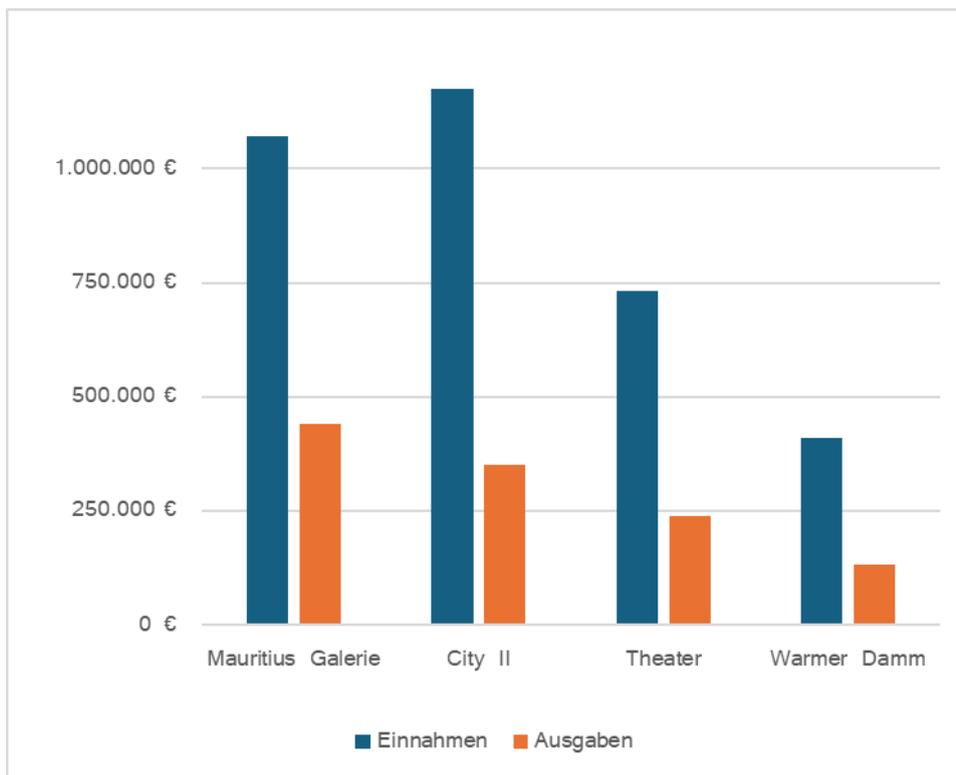
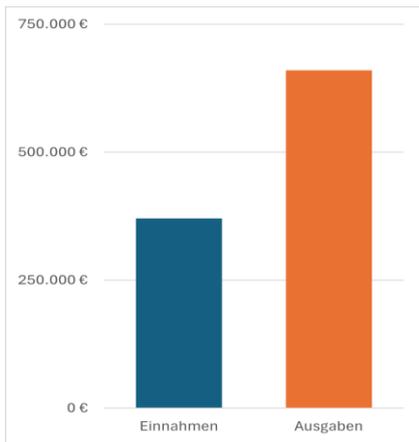


Abbildung 3 Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben im Jahr 2023

6.2 Parkhaus Luisenplatz

Für das Parkhaus Luisenplatz liegen für das Jahr 2023 keine belastbaren Zahlen vor (Übernahme 29.12.2023).

6.3 Parkhaus Elsässer Platz



Das Parkhaus hat im Juli seinen Betrieb aufgenommen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Dauerstellplätzen, die das Angebot voraussichtlich übersteigt und der hauptsächlichlichen Nutzung als Quartiersgarage, stellen Dauerparker die wesentliche Einnahmequelle dar.

Abbildung 4 zeigt eine grobe Kalkulation der Jahreseinnahmen aus den Dauerparkgebühren. Bei dieser Berechnung wurde angenommen, dass 90% der Parkplätze dauerhaft an Anwohner vermietet sind, welche sich für den Sorglos-Tarif von 80 EUR pro Monat entschieden haben.

Abbildung 4 Grobkalkulation der Einnahmen-Ausgaben für das Jahr 2024

6.4 Parkplatz Elsässer Platz Nord

Der Parkplatz wurde erst im September 2024 übernommen.

6.5 Historischer Verlauf der Einnahmen

Für die Auswertung des Einnahmenverlaufs lagen uns Informationen zu den Parkhäusern Mauritiusgalerie und City II der letzten sechs Jahre vor. Hieraus ist erkennbar, dass die Einnahmen durch Kurzzeitparker größeren Schwankungen im Vergleich zu denen von Dauerparkern unterliegen. Das Parkhaus City II wurde im Juli 2018 aufgrund von Renovierungsarbeiten geschlossen, wodurch die Einnahmen aus Kurzzeitparken zwischenzeitlich auf null sanken. Im weiteren Verlauf der Daten zeigt sich während der Corona-Pandemie ein deutlicher Rückgang der Parkeinnahmen durch Kurzzeitparker. Im Parkhaus City II waren diese fast neun Monate lang geringer als die Einnahmen durch Dauerparker. Letztere haben während der Pandemie-Maßnahmen für stetige Einnahmen gesorgt und können somit eine gute Absicherung gegen zu hohe Einnahmefälle in Krisenzeiten bieten.

7 Tarifgestaltung (ab 01.01.2025)

Folgende Tarife sollen ab dem 01.01.2025 umgesetzt werden. Eine Weiterentwicklung der Tarifstrukturen zur strategischen Steuerung, marktwirtschaftlichen Orientierung sowie temporäre Abweichungen (z. B. Rabattaktionen) sind grundsätzlich möglich.

Tarife	Zeiten	PH City II	PH Mauritiusgalerie	PH Luisenplatz	PH Theater	PH Elsässer Platz	PP Elsässer Platz	PP Warmer Damm	PP Weidenborn	PD AOK	PP VHS
KURZZEITPARKEN											
Stunde		1,50 EUR	1,50 EUR	2 EUR	2 EUR	1 EUR	1 EUR	6 EUR			
Taktung		20 min	20 min	15 min	15 min	30 min	30 min	10 min			
Abendpauschale Theater	Mo-Sa 17:00 bis 05:00 Uhr, So und Feiertage 15:00 bis 05:00 Uhr				5 EUR						
Tageshöchstsatz		15 EUR	15 EUR	20 EUR	20 EUR	8 EUR	3 EUR	30 EUR			
Nachttarif	werktags 16-9 Uhr	5 EUR	5 EUR	10 EUR	10 EUR						
Eventtarif	6-0 Uhr	5 EUR	5 EUR	10 EUR	10 EUR						
Verlustticket		15 EUR	15 EUR	20 EUR	20 EUR						
									Konditionen werden noch festgelegt	Konditionen werden noch festgelegt	Konditionen werden noch festgelegt
DAUERPARKEN											
Sorglostarif	24/7	130 EUR	140 EUR	160 EUR	160 EUR	80 EUR					
Pendlerarif	werktags 6-19 Uhr	110 EUR	120 EUR	130 EUR	130 EUR						
Einzelhandelstarif	werktags 9-19 Uhr, samstags 9-19 Uhr	110 EUR	120 EUR	130 EUR	130 EUR						
Nachttarif plus	werktags 16-9 Uhr WE + Feiertage ganztägig 1 flexibler Homeoffice-Tag	100 EUR	100 EUR	100 EUR	100 EUR	60 EUR					
Nachttarif	werktags 16-9 Uhr WE + Feiertage ganztägig	60 EUR	60 EUR	60 EUR	60 EUR						

Tarifgestaltung (ab 01.01.2025)

8 Zentrale Akteure

Seit die WiBau die Bewirtschaftung der städtischen Parkhäuser übernommen hat, verfolgt sie einen ganzheitlichen und zukunftsorientierten Ansatz im Bereich Parkraummanagement. Eine der zentralen Herausforderungen besteht darin, die zahlreichen Akteure – darunter städtische Ämter, Gesellschaften, Behörden und private Betreiber – besser zu vernetzen. Ziel ist es, Synergien zu schaffen und eine gemeinsame Strategie für Parkflächen, Bezahlungsmöglichkeiten, App-Lösungen und Ladeinfrastrukturen zu entwickeln. Durch eine koordinierte Zusammenarbeit lassen sich Effizienz und Nutzerfreundlichkeit deutlich steigern, während gleichzeitig innovative Lösungen für die Zukunft des Parkens in Wiesbaden erarbeitet werden.

8.1 Projektgruppe Parken in Wiesbaden

Unser Ziel ist es, das Thema „Parken in Wiesbaden“ unter der Federführung der WiBau zusammenzuführen: Die Gründung einer Projektgruppe, an der Vertreter aller oben aufgeführten Stellen teilnehmen, mit dem Ziel, eine gemeinsame Strategie zu entwickeln und umzusetzen.

Mögliche Themen:

- Steuerung und laufende Weiterentwicklung einer gemeinsamen Marketing-Strategie
- Sicherheitsthemen
- Aktionen / Veranstaltungen (Jahresplanung, um Synergieeffekte zu nutzen)
- Optimierung Schnittstellen zu ÖPNV
- „Bespielen“ digitaler Transparente, etc.

Wichtig: Nur mit kurzen Entscheidungswegen kann ein solches Projekt zum gewünschten Erfolg geführt werden.

Vorschlag Teilnehmer:

- Vertreter Dezernat
- Vertreter betroffene Ämter (Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, ggf. Umweltamt)
- Parkhausbetreiber
- Polizei
- Stadtpolizei
- Wiesbaden Marketing
- ESWE-Verkehr
- City Manager
- Optional: Vertreter Einzelhandel / Gastro / Hotels / Kultur

9 Zusammenarbeit mit anderen Parkhausbetreibern

Die WiBau als zukünftiger zentraler kommunaler Parkhausbetreiber strebt an, einen turnusmäßigen Austausch mit den anderen Wiesbadener Parkhausbetreibern initiieren.

Mögliche Themen dieser Runde:

- Probleme / Herausforderungen im Tagesgeschäft
- Sicherheitsthemen
- Marketing
- Erarbeitung Vorschläge für gemeinsame Aktionen
- Nutzen von Synergien

Unser Ziel wäre es, durch eine enge Zusammenarbeit mit den anderen Parkhausbetreibern Optimierungsansätze, Problemstellungen, etc. zu erarbeiten, die dann wiederum als Anregungen in die Projektgruppe einfließen können.

10 Verbindung zum ÖPNV

Um die Verbindung zwischen Parkmöglichkeiten und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern, sollen in der Projektgruppe Parken mögliche Steuerungsinstrumente erarbeitet werden. Ein Ansatz ist es, Parkkunden durch gezielte Maßnahmen Anreize für die Nutzung des ÖPNV zu bieten, z.B. durch Vergünstigungen beim Parken in Verbindung mit der Nutzung des Nahverkehrs. Diese Vergünstigungen könnten als Teil eines größeren Mobilitätsportfolios dienen, das den Umstieg auf den ÖPNV fördert.

Die Haltestellen in der Nähe der Parkgaragen sind bereits in Laufweite vorhanden, dennoch könnte die Optimierung der Abfahrtszeiten an diesen Haltestellen die Verknüpfung mit den Parkmöglichkeiten weiter verbessern. Zusätzlich ist geplant, Bezahlungsmöglichkeiten für Parken und ÖPNV in vorhandene Mobilitäts-Apps zu integrieren, um den Nutzern eine einfache und nahtlose Mobilitätserfahrung zu bieten.

Um die schnellste Verbindung in die Stadt optimal zu kommunizieren, könnte am Stadtrand ein Informationssystem installiert werden, das über die beste Verkehrsoption informiert – sei es mit dem ÖPNV, dem PKW oder alternativen Verkehrsmitteln.

11 Marketing

Mit dem Verständnis, dass Parken weit mehr als das bloße Abstellen eines Fahrzeugs ist, erkennen wir die Notwendigkeit, innovative Wachstumshebel zu identifizieren und deren Potenzial voll auszuschöpfen. Ziel der WiBau ist es daher, die Attraktivität und Effizienz der Parkhäuser in Wiesbaden durch gezielte Maßnahmen und kontinuierliche Erfolgskontrollen zu steigern. Die Akzeptanz der Kunden soll durch ein klar strukturiertes Konzept nachhaltig erhöht werden.

Im Mittelpunkt steht dabei die Analyse des Ist-Zustands und die Entwicklung von Maßnahmen, die die Nutzung unserer Parkhäuser attraktiver gestalten. Dabei ist es entscheidend, die Gründe für die Wahl der WiBau-Parkhäuser zu verstehen und die Zufriedenheit der Kunden zu maximieren. Dies schließt Aspekte wie die Analyse des Besuchsverhaltens an Points of Interest (POIs), die Anreiserouten und den Fahrzeugtyp der Kunden ein.

Die Stadt Wiesbaden bündelt ihr Parkraummanagement mit der Einführung einer Dachmarke („WI-Park“). Ein Masterplan für das Marketing, entwickelt von einer spezialisierten Projektgruppe, wird die Parkinfrastruktur und die Verbindung zu anderen Mobilitätsformen verbessern. Über eine Rabattkarte könnten Parkvergünstigungen, Rabatte im ÖPNV sowie bei lokalen Einzelhändlern und Kultureinrichtungen angeboten werden. Zusätzlich optimiert die WiBau ihre Webpräsenz, um übergreifende Angebote sichtbar zu machen. Ein Feedbacksystem ermöglicht den direkten Austausch mit den Kunden, um kontinuierlich Verbesserungen vorzunehmen und die Zufriedenheit zu steigern.

11.1 Analyse des Kundenverhaltens und Datenerhebung

Um das Parkangebot und die Marketingmaßnahmen gezielt zu verbessern, werden vier zentrale Analysebereiche zusammengefasst:

- Kundenverhalten vor Ort
- Demografische Daten
- Parkverhalten und Nutzungsmuster
- Sonstige Informationsquellen

11.2 Markt- und Mitbewerbermonitoring

Ein kontinuierliches Monitoring der Markt- und Wettbewerbssituation ist entscheidend, um auf Veränderungen im Umfeld flexibel reagieren zu können. Dazu gehören:

- **Preisgestaltung und Ticketing:** Die Beobachtung der Preisgestaltung der Mitbewerber sowie deren Ticketing-Optionen, insbesondere in Bezug auf digitale Bezahlmethoden, ermöglicht es, die eigenen Systeme konkurrenzfähig zu gestalten. Dynamische Tarife, wie sie auch von anderen Anbietern eingeführt werden, können helfen, die Auslastung zu steuern.
- **Wettbewerbsanalyse:** Durch regelmäßige Marktanalysen bleibt die WiBau stets auf dem neuesten Stand technischer Innovationen im Bereich Parken und Mobilität. Dies sichert langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und ermöglicht es, auf neue Marktanforderungen schnell zu reagieren.

11.3 Marketingmaßnahmen und Erfolgskontrolle

Basierend auf den gesammelten Daten und Erkenntnissen aus den Marktanalysen entwickelt die WiBau zielgerichtete Marketingmaßnahmen, um die Sichtbarkeit und Attraktivität der

Parkhäuser zu erhöhen und die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Die konkreten Maßnahmen umfassen:

- **Einführung eines Treueprogramms:** Regelmäßige Parkhausnutzer erhalten Rabatte, kostenlose Parkzeiten oder andere Vorteile, um ihre Loyalität zu belohnen.
- **Optimierung der digitalen Präsenz:** Die Entwicklung einer benutzerfreundlichen Website und die Integration einer App ermöglichen es, Echtzeitinformationen über freie Parkplätze bereitzustellen und die Reservierung sowie Bezahlung direkt zu integrieren.
- **Optimierung der Kennzeichnung und Wegführung:** Eine klare und intuitive Beschilderung innerhalb der Parkhäuser hilft den Nutzern, sich stressfrei zu orientieren.
- **Gezielte Werbekampagnen:** Diese werden für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt, basierend auf demografischen Daten und Parkverhalten. Lokale Veranstaltungen und Feiertage werden genutzt, um themenbezogene Aktionen und Rabatte anzubieten.
- **Einbindung sozialer Medien:** Durch regelmäßige Updates auf Plattformen wie Facebook, Instagram und Twitter wird die Kommunikation mit der Gemeinschaft gestärkt, und Sonderangebote werden beworben. Influencer-Marketing kann ebenfalls eingesetzt werden, um eine breitere Zielgruppe zu erreichen.
- **Kooperationen mit lokalen Geschäften und POIs:** Partnerschaften mit Einzelhändlern und Gastronomiebetrieben ermöglichen es, Parkkunden Rabatte und Vorteile anzubieten. Dies fördert den lokalen Handel und verbessert das Nutzungserlebnis der Parkhausbesucher.
- **Nutzung von Datenanalyse und künstlicher Intelligenz:** Durch den Einsatz von Datenanalysetools und künstlicher Intelligenz werden Muster in der Parkhausnutzung erkannt, um auf dieser Basis Marketingmaßnahmen sowie betriebliche Anpassungen vorzunehmen.
- **Sicherheits- und Sauberkeitsinitiativen:** Verbesserung der Beleuchtung und Videoüberwachung sowie die Gewährleistung höchster Sauberkeitsstandards, um ein positives Nutzungserlebnis zu schaffen.

Die kontinuierliche Erfolgskontrolle erfolgt durch regelmäßige Bewertungen der Kundenreaktionen und Nutzerdaten. Dadurch können die Strategien flexibel angepasst werden, um den langfristigen Erfolg sicherzustellen.

11.4 Integration des Parkhausmarketing der WiBau in das City-Marketing

Die strategische Einbindung des Marketings für die Parkhäuser von WiBau in das übergeordnete City-Marketing ist ein entscheidender Schritt, um die Attraktivität der Stadt als Ganzes zu steigern. Durch die Koordination der Marketingbemühungen können wir ein kohärentes und einladendes Bild von Wiesbaden schaffen, das sowohl Einwohner als auch Besucher anspricht.

Hierbei spielen die Parkhäuser eine Schlüsselrolle, indem sie den ersten und letzten Eindruck der Stadtbesucher prägen.

Folgende Maßnahmen sollen die Symbiose zwischen Parkhausmarketing und City Marketing fördern:

Markenbildung durch konsistentes Design: Die visuelle Identität der Parkhäuser der WiBau hat ein einheitliches Logo, Farbschemata und Werbematerialien, die auch Wiesbadens Charakter und Werte widerspiegeln.

Gemeinsame Veranstaltungen und Aktionen: Durch die Kooperation mit Stadtveranstaltungen, wie Festivals, Märkten und kulturellen Events, bieten die Parkhäuser spezielle Tarife oder Paketangebote an, um die Teilnahme zu fördern und das Erlebnis zu bereichern.

Förderung lokaler Geschäfte: Partnerschaften mit Einzelhändlern und Gastronomen ermöglichen es, Besuchern spezielle Rabatte oder Vorteile beim Parken zu bieten, wenn sie lokale Geschäfte nutzen. Diese Kooperationen unterstützen nicht nur die Wirtschaft vor Ort, sondern fördern auch ein positives Stadterlebnis.

Zielgerichtete Kommunikation: Die Marketingkommunikation betont, wie einfaches und bequemes Parken in Wiesbaden den Zugang zu kulturellen, gastronomischen und Einkaufserlebnissen der Stadt verbessert. Storytelling und Erfahrungsberichte vermitteln die Vielfalt und Lebendigkeit Wiesbadens.

Digitale Integration: Die Entwicklung einer integrierten Plattform oder App, die Informationen zu Parkmöglichkeiten sowie zu städtischen Veranstaltungen und Attraktionen bündelt, erleichtert Besuchern die Planung ihres Aufenthalts in Wiesbaden.

Kundenservice: Die Schulung des Personals in den Parkhäusern, um außergewöhnlichen Service zu bieten, einschließlich Hilfestellung bei Fragen rund um die Stadt, stärkt die Gastfreundschaft und den Servicegedanken innerhalb der Stadt. In jedem Parkhaus steht von 6-22 Uhr ein geschulter Mitarbeiter als persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung.

Feedback-Kanäle und Bürgerbeteiligung: Die Einrichtung von Feedback-Systemen und die Einbeziehung der Bürger in die Weiterentwicklung der Parkraumkonzepte fördert das Gemeinschaftsgefühl und ermöglicht eine stadtweite Optimierung basierend auf den Bedürfnissen und Wünschen der Nutzer. **Engagement für die Umwelt:** Eine zentrale Säule der Verbindung zwischen dem Parkhausmarketing und dem City Marketing von Wiesbaden ist das gemeinsame Engagement für Umweltschutz und nachhaltige Stadtentwicklung. Durch die Implementierung und Kommunikation gezielter Umweltinitiativen innerhalb der Parkraumkonzepte wird nicht nur die Lebensqualität in der Stadt verbessert, sondern auch ein positives, zukunftsorientiertes Image gefördert:

Grüne Parkplätze: Die Ausweisung spezieller Parkbereiche für umweltfreundliche Fahrzeuge, wie Elektroautos und Fahrräder, inklusive der Bereitstellung von Ladeinfrastrukturen und sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten, zeigt das Bestreben der Stadt, nachhaltige Mobilitätsformen aktiv zu unterstützen. Aus diesem Grund hat die WiBau das Parkhaus am Elsässer Platz mit kompletter Ladeinfrastruktur ausgestattet.

Dachbegrünung und Solarenergie: Die Nutzung von Parkhausdächern für Begrünungsprojekte und die Installation von Solarpaneelen reduziert nicht nur den CO₂-Fußabdruck, sondern trägt auch zur Energiegewinnung bei. Solche Maßnahmen verdeutlichen das Bestreben Wiesbadens, eine Vorreiterrolle im Bereich der ökologischen Stadtentwicklung einzunehmen. In diesem Zusammenhang werden die Parkhäuser City II, Mauritiusgalerie, Theater genauer untersucht.

Förderung des öffentlichen Nahverkehrs: Durch die Verknüpfung von ÖPNV und Parkhäusern der WiBau wird ein weiterer Beitrag für die Umweltfreundlichkeit der Stadt Wiesbaden geleistet.

Umweltbewusstsein in der Kommunikation: Die Betonung der Umweltvorteile durch das Parkhaus- und City-Marketing, beispielsweise durch die Reduzierung des Suchverkehrs und damit verbundener Emissionen, hebt das Bewusstsein für ökologische Themen hervor. Kampagnen, die sich auf das grüne Engagement konzentrieren, stärken das Umweltbewusstsein und fördern nachhaltige Verhaltensweisen.

Nachhaltigkeitsberichte: Regelmäßige Veröffentlichungen über die Umweltauswirkungen und -fortschritte der Parkhäuser sowie über städtische Nachhaltigkeitsinitiativen dienen der Transparenz und zeigen, wie ernst Wiesbaden das Thema Umweltschutz nimmt. Diese Berichte können als Teil der Marketingkommunikation genutzt werden, um die Erfolge und Ziele in diesem Bereich zu teilen. Wir empfehlen an den Parkhäusern der WiBau Umweltsensoren anzubringen.

Durch die Integration von Umweltaspekten in das Parkhaus- und City-Marketing unterstreicht Wiesbaden sein Engagement für eine nachhaltige, lebenswerte Stadt. Die Förderung und Sichtbarmachung dieser Bemühungen stärkt das Bewusstsein für Umweltthemen und motiviert Bürger und Besucher, sich aktiv an der Gestaltung einer grünen Zukunft zu beteiligen. Durch die Verbindung des Parkhausmarketings mit dem City Marketing schaffen wir ein umfassendes Erlebnis, das Wiesbaden als attraktives Ziel für Besucher und Einheimische gleichermaßen positioniert. Indem wir die Qualität und Zugänglichkeit unserer Parkinfrastruktur in den Vordergrund stellen, unterstützen wir nicht nur die städtische Mobilität, sondern tragen auch zur Vitalität und zum Wohlstand der Stadt bei.

12 Finanzierung der notwendigen Maßnahmen

12.1 Grobe Kostenkalkulation für Parkierungstechnik / Sanierung

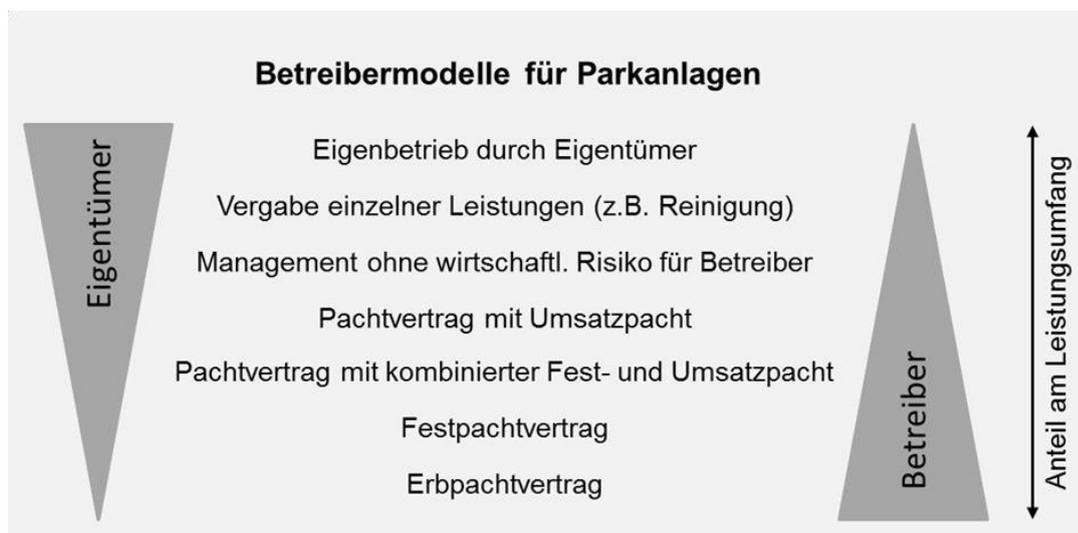
Objekt	Kosten Parkierungstechnik	Sanierungskosten
Parkhaus Theater	105.000 €	50.000 €
Parkplatz Warmer Damm	40.000 €	-----
Parkhaus Elsässer Platz	-----	-----
Parkplatz Elsässer Platz	-----	-----
Parkhaus Luisenplatz	260.000 €	2.510.000 €
Parkhaus City II	220.000 € Es werden 180.000 € für die Parkierungsanlage abgezogen, falls diese in 2024 abgerechnet wird	250.000 €
Parkhaus Mauritiusgalerie	130.000 €	-----
Parkleitzentrale	150.000 €	-----
Marketingmaßnahmen (Analyse und Markenentwicklung)	50.000 €	-----
Summe	955.000 €	2.810.000,00 €
Gesamtsumme		3.765.000 €

Tabelle 1 Grobkostenkalkulation für die Modernisierung der Parkierungstechnik / Sanierung für alle Objekte

Hinweis: Die Kosten für die neuen Parkplätze Weidenborn, AOK und VHS sind aktuell noch nicht beziffert.

12.2 Empfohlene Vertragsform

Für den Betrieb von Parkanlagen gibt es diverse Betreibermodelle:



Die Bewirtschaftung unserer Parkflächen ist derzeit auf verschiedenen Vertragsformen aufgebaut:

12.3 Parkhaus Luisenplatz

Aktuell: Erbpachtnehmer mit der Landeshauptstadt Wiesbaden

Ziel: Über die Vermarktung der Stellplätze als Erbpachtnehmer Finanzierung der notwendigen Maßnahmen (vss. keine Fremdfinanzierung bzw. Quersubventionierung).

12.4 Parkhaus Theater + Parkplatz Warmer Damm

Aktuell: Verwaltervertrag mit der Landeshauptstadt Wiesbaden

Ziel: Pachtvertrag, um notwendige künftige Investitionen aus Vermarktung der Stellplätze finanzieren zu können; ggf. Überschüsse für Defizite Parkhaus Elsässer Platz verwenden.

12.5 Parkhaus Elsässer Platz

Aktuell: Bewirtschaftung durch WiBau im Auftrag des Liegenschaftsamtes

Voraussetzung Fördermittelgeber: Parkhaus darf keine Gewinne erwirtschaften; nach aktueller Kostenaufstellung defizitärer Betrieb.

Ziel: Pachtvertrag, um das Parkhaus durch Überschüsse anderer Parkhäuser quersubventionieren zu können.

12.6 Parkhaus City II

Aktuell: Generalpachtvertrag mit Gewinnabführung an die WV

Ziel: Pachtvertrag, um über Vermarktung der Stellplätze notwendige Investitionen selbständig finanzieren zu können und Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen zu bilden.

12.7 Parkhaus Mauritiusgalerie

Aktuell: Generalpachtvertrag mit Gewinnabführung an die WV

Ziel: Pachtvertrag, um über Vermarktung der Stellplätze notwendige Investitionen selbständig finanzieren zu können und Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen zu bilden.

Hinweis: Die Vernetzung und Digitalisierung aller Parkhäuser sowie die Einbindung in SAP, Marketing, etc. müssen anteilig von allen Parkhäusern getragen werden.

Fazit:

Zur erfolgreichen Bewirtschaftung der städtischen Parkflächen benötigt die WiBau ein Vertragsverhältnis, mit dem sie als wirtschaftlich Bevollmächtigte agieren kann, um aktuell notwendige Investitionen in den einzelnen Parkhäusern aus den Überschüssen finanzieren, Rücklagen für mittel-/langfristige Investitionen bilden und defizitäre Parkflächen quersubventionieren zu können.

13 Risikomanagement

Bei der modernen Gestaltung von Parkhäusern, einschließlich deren Betreuung und Personal, spielt ein umfassendes Risikomanagement eine entscheidende Rolle, um Sicherheit, Effizienz und die Zufriedenheit der Kunden sicherzustellen.

13.1 Technologische Risiken

Risiken	Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen
Probleme bei der Kennzeichenerkennung	mittel	hoch
Störungen bei der ultraschall-/kamerabasierten Einzelplatzerkennung	mittel	gering
Sicherheitslücken in der Software für CCTV-Systeme	gering	mittel
Ausfall von Backend-System und Kassenautomat	gering	hoch
Fehlfunktionen der Beleuchtungssysteme	gering	mittel

13.2 Sicherheitsrisiken

Risiken	Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen
Unzureichende Überwachung von Sicherheitspersonal	mittel	mittel
Vandalismus oder Diebstahl innerhalb des Parkhauses	gering	mittel
Unfälle aufgrund schlechter Wegführung, mangelnder Kennzeichnung, etc.	gering	hoch

13.3 Operative Risiken

Risiken	Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen
Fehlende oder unzureichende Wartung von Geräten und Infrastruktur	gering	hoch
Engpässe bei Personal für Überwachung, Wartung und Kundenbetreuung	mittel	hoch
Verstöße gegen Datenschutzgesetze	gering	hoch

13.4 Finanzielle Risiken

Risiken	Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen
Kostenüberschreitungen	gering	hoch
Einnahmeverluste durch Systemausfälle oder ineffiziente Betriebsabläufe	gering	hoch
Einnahmeverluste durch Höhere Gewalt, wie Pandemie oder Naturkatastrophen	gering	hoch

13.5 Reputationsrisiken

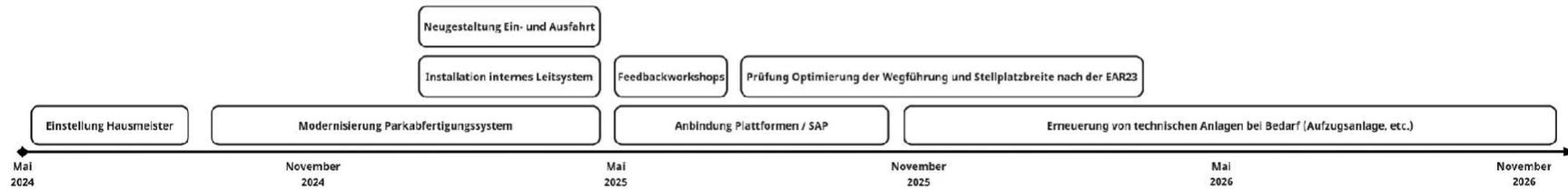
Risiken	Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen
Kundenunzufriedenheit	gering	mittel
Negative Bewertungen und Berichterstattung in den Medien	gering	mittel

Fazit:

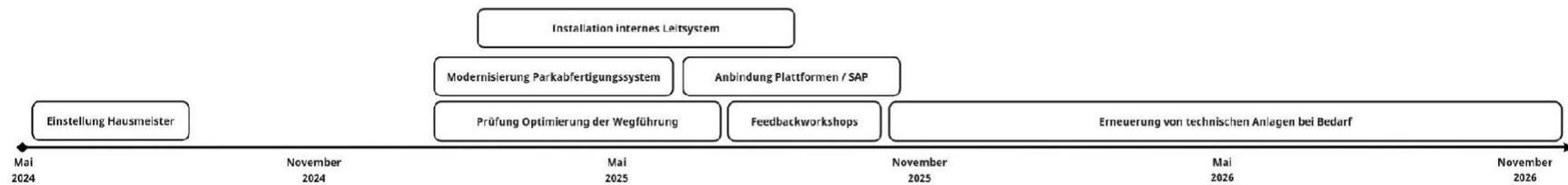
Das Risikomanagement für die WiBau-Parkhäuser umfasst eine detaillierte Analyse technologischer, operativer, finanzieller und sicherheitsbezogener Risiken. Durch die gezielte Identifikation und proaktive Minimierung dieser Risikobereiche wird eine hohe Betriebseffizienz sichergestellt und die Nutzerzufriedenheit gesteigert. Diese ganzheitliche Betrachtung der Risiken ermöglicht es, sowohl Sicherheits- als auch Qualitätsstandards kontinuierlich anzupassen und zu optimieren.

14 Rahmen-Zeitpläne 2024 - 2026

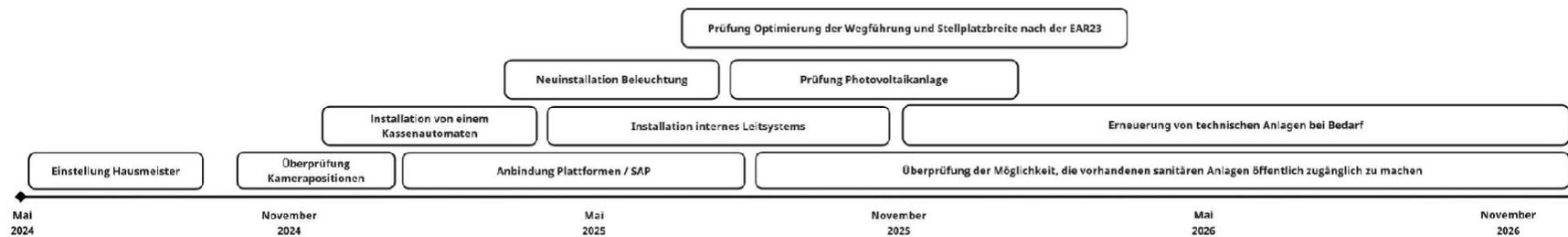
Parkhaus City II



Parkhaus Mauritiusgalerie



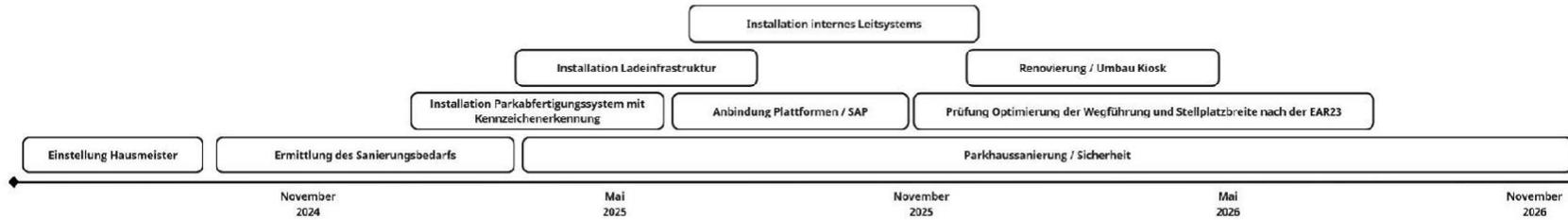
Parkhaus Theater



Parkhaus Elsässer



Tiefgarage Luisenplatz



Parkplatz Warmer Damm



15 Zusammenfassung

Unser Kunde als König – getreu diesem Motto plant die WiBau in den kommenden Jahren, die Parkflächen so zu gestalten, dass das Parken nicht nur praktisch, sondern auch komfortabel wird. Höchste Kundenzufriedenheit und Kundenbindung stehen im Mittelpunkt unserer Vision. Dazu zählen neben eigenem Personal auch ein Webshop zur Selbstverwaltung von Stellplatzmietverträgen sowie die Zusammenarbeit mit weiteren Wiesbadener Akteuren. Ein Beispiel hierfür ist die Buchung von Parktickets direkt bei der Buchung einer Theaterkarte auf der Homepage des Theaters, um den Nutzern einen integrierten Service zu bieten. Darüber hinaus sollen vielfältige Rabattmöglichkeiten für den Einzelhandel und die Gastronomie angeboten werden. Die Tarifstrukturen der Parkflächen werden den örtlichen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der Kunden flexibel angepasst.

Um diese Ziele zu erreichen, ist es notwendig, die aktuell sehr heterogenen Parkhäuser und Parkplätze zu modernisieren und in einen homogenen Zustand zu versetzen. Dabei wird nicht nur die teilweise veraltete Parkierungstechnik auf den neuesten Stand gebracht und vernetzbar gemacht, sondern es werden auch notwendige bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Die Errichtung einer digitalen Leitzentrale ist ein wesentlicher Meilenstein der Vision 2030. Diese Zentrale wird offene Schnittstellen zu SAP, digitalen Plattformen, Navigationssystemen, Handys und anderen Geräten bieten, um eine schnelle Reaktionsfähigkeit durch eigenes Personal zu gewährleisten. Die Einbindung von Künstlicher Intelligenz (KI) wird darüber hinaus zu einer effizienteren Steuerung der Parkflächen beitragen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die wirtschaftliche Handlungsfreiheit der WiBau. Um die wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche Parkflächen zu übernehmen, werden Pacht- bzw. Erbpachtverträge benötigt. Hierzu wird ein detaillierter Business-Plan erarbeitet, der die finanziellen Grundlagen und Risiken umfassend darlegt.

Die Vorteile dieses Konzepts liegen klar auf der Hand: Durch die stärkere Nutzung von Parkhäusern und Parkplätzen kann die Innenstadt gestärkt, der Straßenverkehr besser gelenkt und der Parkdruck für Anwohner gemindert werden. Die Markenbildung und Wiedererkennbarkeit der WiBau als führender Parkraumbetreiber in Wiesbaden werden weiter vorangetrieben. Zudem verbleiben die Einnahmen im Stadtverbund und fließen nicht an externe Betreiber ab, was zu einer direkten Stärkung der städtischen Infrastruktur führt.

Perspektivische Erweiterungen und Geschäftsfelder

Langfristig strebt die WiBau an, sich als Bewirtschaftungs-Dienstleister für Dritte zu etablieren. Potenzielle Partner könnten Hochschulen, Ministerien, Kliniken und der Einzelhandel sein. Dadurch eröffnen sich neue Geschäftsfelder, die das Wachstumspotenzial der WiBau erheblich steigern werden. Diese Perspektive ist ein zentrales Element unserer strategischen Ausrichtung.

Unser Geschäftsmodell wird auf drei Säulen basieren:

1. **Bewirtschaftung städtischer Parkflächen.**
2. **Bewirtschaftung von Parkflächen Dritter**, wie z.B. Einkaufszentren oder öffentlichen Einrichtungen.
3. **Zweitverwendung von Parkflächen**, wie das Nachtparken bei Einzelhändlern oder auf Firmenparkplätzen (z.B. Rewe).

Zusätzlich werden wir systematisch weitere kommunale Parkflächen in unser Portfolio aufnehmen, um die Versorgung der Stadt weiter zu verbessern. Die Stärkung von P&R-Angeboten sowie die Schaffung von Parkflächen für Sonderfahrzeuge (z.B. Wohnmobile oder Bootstrailer) wird ebenfalls verfolgt, um den wachsenden Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden.

Nachhaltigkeit als zentrale Komponente

Im Rahmen unserer Vision spielt das Thema Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle. Bereits heute sind alle Parkhäuser (die Tiefgarage Luisenplatz befindet sich in Vorbereitung) mit E-Ladesäulen ausgestattet. Weitere Maßnahmen wie PV-Anlagen, Dachbegrünungen und die Minimierung des Parksuchverkehrs tragen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck der Parkflächen zu reduzieren und die städtische Umweltbilanz zu verbessern.

16 Quellen

- [1] P. Team, The Top 7 Parking Trends to Watch in 2024, ParkHub 2024, 11 April 2024, <https://parkhub.com/top-7-parking-trends-to-watch/>, [October 04, 2024].
- [2] C. Biyik, Z. Allam, G. Pieri, D. Moroni, M. O’Fraifer, E. O’Connell et al., Smart Parking Systems: Reviewing the Literature, Architecture and Ways Forward, *Smart Cities* 4 (2021) 623–642.
- [3] Jenks2026, Smart Parking Solutions, [October 04, 2024], <https://green.org/2024/01/30/smart-parking-solutions/>.
- [4] J. Smith, Smart Parking Solutions 15(3), 45-62.: Revolutionizing Urban Mobility, *Journal of Smart Cities* 15 (2020) 45–62.
- [5] T. Henry, The Future of Parking: Top 3 Trends That Are Shaping Car Parking Operations, Parking Concepts, Inc 2022, 2 October 2022, <https://parkingconcepts.com/news/2022/10/the-future-of-parking-top-3-trends-that-are-shaping-car-parking-operations/>, [October 04, 2024].
- [6] P. Mour, 10 innovative and sustainable parking solutions in overcrowded cities, RTF | Rethinking The Future 2021, 19 February 2021, <https://www.re-thinkingthefuture.com/city-and-architecture/a3366-10-innovative-and-sustainable-parking-solutions-in-overcrowded-cities/>, [October 04, 2024].
- [7] M. Kovačić, M. Mutavdžija, K. Buntak, New Paradigm of Sustainable Urban Mobility: Electric and Autonomous Vehicles—A Review and Bibliometric Analysis, *Sustainability* 14 (2022) 9525.
- [8] R. Fernández-González, F. Puime-Guillén, V.M.F. Moutinho, H.M.S. de Oliveira, Urban mobility trends and climate change: sustainability policies in the parking industry, *Environmental science and pollution research international* 30 (2023) 69899–69912.
- [9] K. Fransen, J. Versigghel, D. Guzman Vargas, I. Semanjski, S. Gautama, Sustainable mobility strategies deconstructed: a taxonomy of urban vehicle access regulations, *Eur. Transp. Res. Rev.* 15 (2023).
- [10] K. Heineke, B. Kloss, A.M. Ruden, T. Möller, C. Wiemuth, Shared mobility: Sustainable cities, shared destinies, McKinsey & Company 2023, 5 January 2023, <https://www.mckinsey.com/industries/automotive-and-assembly/our-insights/shared-mobility-sustainable-cities-shared-destinies#/>, [October 04, 2024].