



**Zaunplatz  
Parking**

# Businessplan

---

28. Oktober 2021

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Summary</b>	4
<b>2.</b>	<b>Geschäftsidee</b>	6
2.1	Vision	7
2.2	Geschäftsidee	7
2.3	SWOT Analyse	8
<b>3.</b>	<b>Organisation</b>	10
3.1	IG Zaunplatz	11
3.2	Zaunplatz Parking AG	11
3.3	Gründungsfinanzierung	11
<b>4.</b>	<b>Markt</b>	12
4.1	Marktleistung	13
4.2	Marktanalyse	16
4.3	Konkurrenz	17
4.4	Marktpotenzial	18
4.5	Absatzziele	19
4.6	Marketingstrategie	22
<b>5.</b>	<b>Tiefgarage</b>	24
5.1	Baubeschrieb und Nutzungsanforderungen	25
5.2	Baugrund	26
5.3	Technische Randbedingungen	27
5.4	Bauvorgang & Bauverfahren	28
5.5	Baukosten	29
<b>6.</b>	<b>Platzgestaltung</b>	32
6.1	Zuständigkeiten	33
6.2	Konzeptidee	33
6.3	Projektskizze	35
<b>7.</b>	<b>Betrieb</b>	40
7.1	Organisation	41
<b>8.</b>	<b>Risikoanalyse</b>	42
8.1	Strategische Risiken	43
8.2	Marktrisiken	45
8.3	Baurisiken	46
8.4	Finanzrisiken	48
8.5	Operative Risiken	48
<b>9.</b>	<b>Finanzielles</b>	50
9.1	Finanzierung	51
9.2	Betriebsrechnung	52
9.3	Planrechnung	54
<b>10.</b>	<b>Ausblick / Synergien</b>	56
10.1	Schutzräume	57
10.2	Überdachung	57
<b>11.</b>	<b>Zeitplan</b>	59
<b>12.</b>	<b>Anhang</b>	60
12.1	Pläne	61
12.2	Berechnungen	66
12.3	Bisherige Arbeiten	66

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten selbstverständlich im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.



**Zaunplatz  
Parking**

IG Zaunplatz  
8750 Glarus  
<https://www.zaunplatz.ch/>  
[autofrei@zaunplatz.ch](mailto:autofrei@zaunplatz.ch)

1.

# Summary

Die Landsgemeinde gilt als Musterbeispiel der direkten Demokratie. Mit Stolz dürfen die Glarner auf eine ehrwürdige Tradition blicken, wenn sie einmal im Jahr zusammenkommen, um respektvoll und in der Urform der direkten Demokratie über politische Geschäfte zu befinden. Die Nutzung des Zaunplatzes als einfacher Parkplatz über den Rest des Jahres wird dem Austragungsort der Landsgemeinde jedoch in keiner Weise gerecht. Eingefasst von den Vorbrandhäusern und dem Zaunschulhaus und umgeben von der imposanten Bergkulisse, bietet der Raum ein riesiges Potential, um als lebendiger Stadtteil das Zentrum von Glarus aufzuwerten.

Der zunehmende Individualverkehr in den vergangenen Jahrzehnten belastet die Stadt. Sowohl der Durchgangsverkehr als auch der Parkraumbedarf haben zugenommen. Werden Anlässe wie eben die Landsgemeinde, aber auch Zirkus, Chilbi, Viehschau oder Sound of Glarus ausgetragen, stehen die Parkplätze über Tage nicht zur Verfügung. Die innerstädtischen Parkmöglichkeiten sind überlastet und folglich steigt der Suchverkehr progressiv an. In der Konsequenz meiden mögliche Detailhandelskunden das Stadtzentrum und weichen auf die Einkaufsmöglichkeiten ausserhalb von Glarus aus.

**Mit dem Bau des Zaunplatz Parkings wird die Vision eines autofreien Platzes Realität. Die gegenwärtigen Abstellplätze können unter den Zaunplatz verlagert werden, sodass der Platz dauerhaft frei wird und entsprechend gestaltet werden kann. Nicht nur die Zaunplatzumgebung, sondern auch das gesamte Stadtzentrum profitieren von der Entlastung und der Aufwertung, die dadurch ermöglicht wird.**

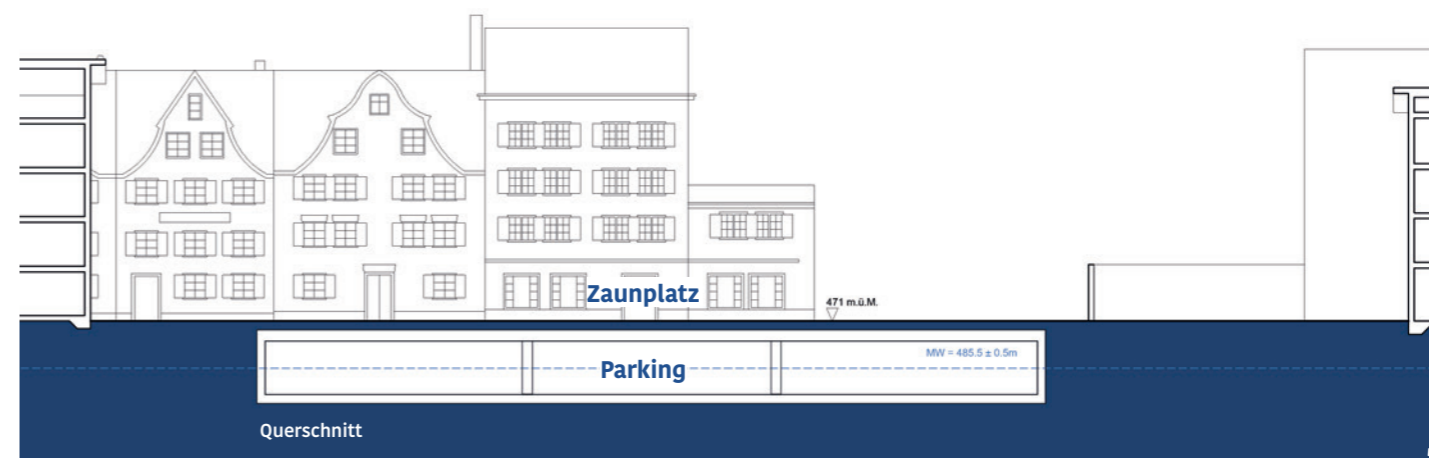
Das unterirdische Bauvolumen wird subtil in die räumlichen Gegebenheiten integriert. Alle Erschliessungswerke werden peripher untergebracht. Ein- und Ausfahrt werden aufgrund eines Standortevaluationsverfahrens in der Marktgasse angeordnet und lassen den nordöstlichen Zugangspunkt zum Zaunplatz frei. Das Parking an sich ist eine eingeschossige unterirdische Anlage mit drei Fahrgassen und 136 Parkplätzen. Die Stahlbetonkonstruktion mit durchgehenden Aussenwänden und Innenstützen ist in der Struktur so konzipiert, dass sie modular erweiterbar ist, sofern dies eine künftige Nachfrage erfordert. Wie der Platz darüber gestaltet werden könnte, visualisiert die Projektskizze.

Es soll ein wirkungsvoller und vielseitiger Ort werden. Ein Ort mit Glarner Charakter, der die demokratische Eigenheit unseres Kantons zum Ausdruck bringt.

Für die Umsetzung des Projektes, also für die Erstellung und den Betrieb des Parkings, wird die Zaunplatz Parking AG gegründet. Die Erstellungskosten der Tiefgarage werden auf rund CHF 9 Mio. geschätzt, welche zu rund je einem Drittel durch Aktienkapital, Fremdkapital und einen Projektbeitrag durch die Gemeinde Glarus finanziert wird. Die Beteiligung am Gesellschaftskapital wird beschränkt, womit einerseits eine Dominanz einzelner Aktionären verhindert und andererseits ein möglichst breit gefächertes Aktionariat angestrebt wird. Durch eine statuarische Ausschüttungsbeschränkung werden zudem Renditespekulationen unterbunden, jedoch eine risikogerechte Abgeltung im Rahmen vergleichbarer Organisationen im Glarnerland in Aussicht gestellt. Die Zaunplatz Parking AG strebt somit primär den Selbsterhalt der Tiefgarage an und finanziert diesen durch deren Einnahmen. So sind über den gesamten Planungshorizont Ersatzinvestitionen von rund CHF 10 Mio. geplant, welche den Werterhalt und Betrieb der Tiefgarage sicherstellen.

Das Parkraumangebot deckt ein breites öffentliches Interesse ab und richtet sich gleichermassen an die Bedürfnisse von Kurzzeitparkierern wie auch an die verschiedenen Nutzungsarten des Langzeitparkings. Um eine hohe Auslastung zu generieren, wird ein digitales Parkleitsystem eingesetzt. Es errechnet die optimale Belegung der Parkplätze im Sinne eines «Parkplatzsharings». Derselbe Platz kann so beispielsweise abends für einen Anwohner reserviert sein und steht tagsüber einem Zupendler zur Verfügung. Natürlich ist eine derartige Aufteilung für unterschiedlichste Szenarien möglich. Wer grundsätzlich für ein Zeitfenster einen Platz reserviert, profitiert von attraktiven Konditionen. Diese applikationsunterstützte Planung steigert die Effizienz des Parkings und reduziert die Tarife für die Nutzer.

Die Direkte Demokratie, wie sie in Glarus noch gelebt wird, bekommt mit dem autofreien Zaunplatz einen würdigen Ort. Davon profitieren nicht nur Bevölkerung und Tourismus: Der geschaffene Mehrwert überträgt sich auch auf den gesamten Wirtschaftsstandort Glarus.



2.

# Geschäftsidee

2.1

## Vision

### «Zaunplatz autofrei»

Der Zaunplatz im Herzen der Stadt ist seit über 600 Jahren die politische Wiege des Landes Glarus. Bis auf wenige Tage im Jahr wird er jedoch als Parkplatz seiner grossen Bedeutung nicht gerecht. Die IG Zaunplatz strebt einen autofreien Zaunplatz an, um Raum für Begegnungen und Leben in der Innenstadt zu schaffen, welcher die Attraktivität des Standortes nachhaltig erhöhen und der direkten Demokratie einen würdigen Ort geben soll.

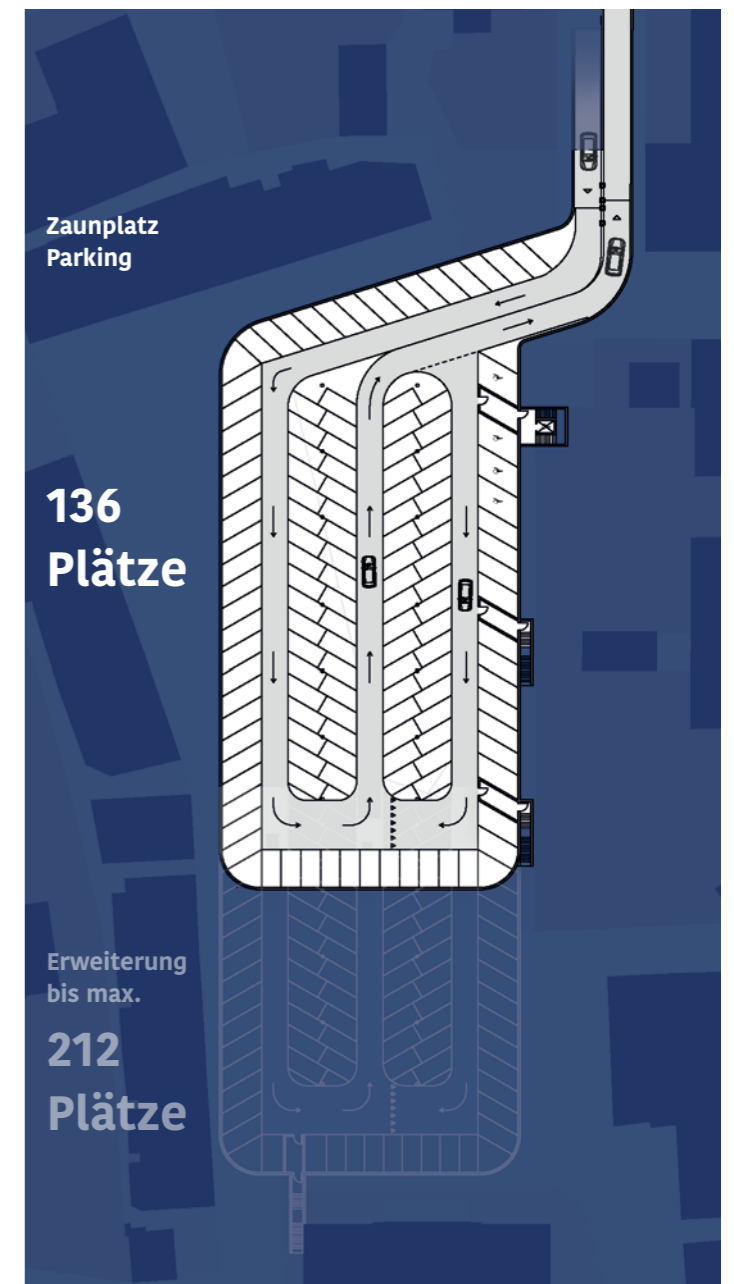
2.2

## Geschäftsidee

Gegenwärtig dient der Zaunplatz als Parkierungsmöglichkeit für Anwohner, Arbeitstätige in der Innenstadt, Touristen oder die Kundschaft des Gewerbes. Täglich parkieren somit rund 120 bis 140 Fahrzeuge auf dem Zaunplatz. Die Parkplätze sind deshalb offensichtlich ein unbestrittener Bedarf. Um den Zaunplatz autofrei zu gestalten, strebt die IG Zaunplatz deshalb an, diese unter die Erde in eine Tiefgarage zu verlagern.

Damit wird eine ganzjährig nutzbare, witterungsgeschützte Parkierungsmöglichkeit geschaffen, welche praktisch unabhängig von Veranstaltungen auf dem Zaunplatz genutzt werden kann, was die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete während dieser Tage entlastet; werden diese doch zuweilen bei Veranstaltungen auf dem Zaunplatz als Ausweichmöglichkeiten genutzt. Nicht zuletzt auch das Gewerbe ist darauf angewiesen, dass im Zentrum die blauen Zonen für kurzzeitiges Parkieren freigehalten werden.

Das geplante Parking umfasst 136 unterirdische Parkplätze. Diese Anzahl von Plätzen richtet sich nach dem Parkierungskonzept der Gemeinde Glarus. Die IG Zaunplatz strebt vorerst keine Erweiterung der verfügbaren Parkplätze an. Es besteht jedoch die Option, die Tiefgarage auf bis zu 212 Plätze zu erweitern, sofern dies eine erhöhte Nachfrage künftig erfordert.



# SWOT Analyse

		<b>Unternehmensanalyse</b>	
		<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Parkplätze Zaunplatz bisher weitgehend bereits genutzt</li> <li>· Standort in der Innenstadt mit unmittelbarem Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie</li> <li>· Breite Unterstützung in der Bevölkerung für einen autofreien Zaunplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Anstösser des Zaunplatzes sind bekanntlich skeptisch gegenüber jeder anderweitigen Nutzung des Platzes</li> <li>· Einschränkung der Nutzbarkeit des Platzes aufgrund regelmässiger Anlässe (Landsgemeinde, Zirkus Knie, etc.)</li> <li>· Bau im Grundwasser erhöht Kosten</li> </ul>
<b>Umweltanalyse</b>	<b>Chancen</b>	<b>1 Aus welchen Stärken ergeben sich neue Chancen?</b>	<b>3 Schwächen eliminieren, um neue Chancen zu nutzen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Weitere Verknappung des Parkplatzangebotes aufgrund des Parkplatzkonzeptes der Gemeinde Glarus</li> <li>· Beschränkte Anzahl Parkplätze in der Innenstadt ohne Zeitbeschränkung</li> <li>· Innenstadtnahe Bauprojekte führen zu Aufwertung des Ortskerns</li> <li>· ÖV-Netz im Kanton Glarus ist weitmaschig. Privatverkehr ist sehr weit verbreitet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Aufwertung der Innenstadt führt zu höherer Frequenz</li> <li>· Bündelung der Parkplätze im Zentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Klare Trennung zwischen Parkplatz und künftiger Nutzung des Zaunplatzes und dessen Gestaltung</li> </ul>
	<b>Risiken</b>	<b>2 Welche Stärken minimieren Risiken?</b>	<b>4 Strategien, damit Schwächen nicht zu Risiken werden?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachhaltiges Umweltbewusstsein führt zu vermehrter Nutzung des Öffentlichen Verkehrs</li> <li>· Vermehrtes Homeoffice führt zu weniger Nachfrage an Parkplätzen bei anstössigen Unternehmen</li> <li>· Preissensibilität der Kunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Flexible Aufteilung der Parkplätze in Dauermiete und öffentliche Parkplätze</li> <li>· Zusatzangebote ggü. öffentlichen Parkieren (bsp. Elektroladestationen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Verringerung der Fixkosten (Baukosten) durch strategische Partnerschaften</li> <li>· Lediglich unterirdischer Ersatz des bisherigen Parkplatzangebotes</li> </ul>

### 1 Aus welchen Stärken ergeben sich neue Chancen?

Seit Jahren bestehen Bestrebungen seitens der Gemeinde sowie des Gewerbes, die Innenstadt aufzuwerten und damit auch die Frequenz und Lebensqualität zu steigern. Doch sind die (autofreien) Begegnungszonen knapp und zersiedelt über das Stadtgebiet verteilt. Der Zaunplatz im Herzen von Glarus bleibt weitgehend ungenutzt, da dieser als Parkplatz verwendet wird. Durch die „Verlegung“ der bisherigen Nutzung unter die Erde wird Platz geschaffen, um Begegnungen im Zentrum zu bündeln und damit, nebst der Aufwertung des Dorfbildes, auch zusätzliche Frequenzen für Tourismus und lokale Geschäfte zu generieren.

### 2 Welche Stärken minimieren Risiken?

Der Trend zum ökologischen Bewusstsein ist deutlich in der Gesellschaft zu verspüren und wirkt sich unterschiedlich auf die Mobilität aus. Wird in städtischen Gebieten aus ökologischen, aber auch anderen Gründen vermehrt auf den öffentlichen Verkehr gesetzt, scheint dies in ländlichen Gebieten wie dem Glarnerland nur teilweise möglich. Die Anbindung und Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs sind nicht mit urbanen Gegenden vergleichbar. So widerspiegelt sich das ökologische Verhalten eher in der Wahl des Fahrzeugs und nicht im Verzicht darauf. Elektromobilität gewinnt an Gewicht, jedoch sind die Möglichkeiten für Ladestationen bei der Arbeit oder zuhause nicht immer zwingend gegeben. Durch die Ausstattung der Plätze mit Elektroladestationen kann diese Lücke geschlossen werden. Einerseits können Personen, welche über keine eigene Garage mit Ladestation verfügen, diese anmieten, und andererseits können Pendler das Fahrzeug während dem Parkieren aufladen.

Die Corona-Pandemie hat aufgezeigt, dass sich die gewohnten Arbeitsmuster verändern können. Homeoffice musste in vielen Unternehmen zeitweilig eingeführt werden und hat weitgefächert Zuspruch bei den Mitarbeitenden gefunden. Ebenso haben Unternehmen festgestellt, dass eine permanente Präsenz am Arbeitsplatz nicht zwingend notwendig ist. Wie weit das Umdenken nachhaltig stattfinden wird, ist zurzeit nicht abschätzbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Homeoffice einen grösseren Stellenwert geniessen wird, als dies vor der Corona-Pandemie der Fall war. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird mit dem Hybridparking auf flexible Nutzerbedürfnisse eingetreten.

### 3 Schwächen eliminieren, um neue Chancen zu nutzen

Bekanntermassen lösen Veranstaltungen auf dem Zaunplatz bei den Anwohnern grosse Skepsis aus. Mit dem Bau einer Tiefgarage unter dem Zaunplatz werden im Grundsatz die Anknüpfungspunkte der Anwohnerinnen betreffend Lärmimmissionen nicht tangiert, resp. sogar begünstigt, da praktisch keine Fahrzeuge mehr über den Zaunplatz fahren.

Die Betreiberin der Tiefgarage ist nicht als Betreiberin des Zaunplatzes vorgesehen. Es obliegt somit der Gemeinde Glarus, eine geeignete Nutzung und Gestaltung des Platzes im Rahmen ihrer Standortpolitik zu definieren und durchzusetzen. Nebst der Tatsache, dass die Kosten hierfür nicht von der Betreiberin des Parkings getragen werden können, scheint auch klar, dass ein etwaiger Ertrag oder Mehrnutzen der Gemeinde Glarus zufällt. Zumal diese eine grössere Akzeptanz bei der Bevölkerung (und bei den Anstössern) erwirken kann, als dies einer privatwirtschaftlichen Gesellschaft möglich wäre.

### 4 Strategien, damit Schwächen nicht zu Risiken werden?

Da der Bau der Tiefgarage im Grundwasser mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden ist, werden strategische Partnerschaften angestrebt. Unternehmen oder Organisationen, welche einen Nutzen aus der Garage und ggf. deren Bauvorgang ziehen können, sollen frühzeitig mit eingebunden werden, um einen angemessenen Anteil der entstehenden Kosten zu tragen. Hierbei seien insbesondere die Erneuerung der Werkleitungen der Gemeinde Glarus und deren Technischen Betriebe genannt. Eine Doppelnutzung des Parkings als Zivilschutzräume ist ebenfalls denkbar und entspricht einer gängigen Praxis.

Mit dem Bau der Tiefgarage wird der Nachfrage an Parkplätzen auf dem Zaunplatz entsprochen. In Anbetracht dessen, dass der Zaunplatz heute tagsüber grossflächig besetzt ist, mindert dies das Risiko eines Überangebotes.

### 3.

# Organisation

## 3.1

### IG Zaunplatz

Unter dem Leitspruch „**Mä sött halt**“ hat sich die IG Zaunplatz Tiefgarage Glarus im Jahre 2019 gegründet und bündelt damit ein langgehegtes Interesse zahlreicher Mitglieder, wobei dieses in der Grundintention nicht primär auf den Bau einer Tiefgarage abzielt, sondern vielmehr auf die damit mögliche Umnutzung des Landgemeindeplatzes. Der Kiesparkplatz mitten im Herzen von Glarus ist zwar praktisch, entwürdigt jedoch dessen gesellschaftspolitische Relevanz und Bedeutung, verschandelt das Ortsbild von Glarus und verhindert ein wertvolles Potential für attraktive Begegnungszonen im Stadtzentrum.

Der Bau einer Tiefgarage unter dem Zaunplatz wird deshalb primär nicht aus wirtschaftlicher Absicht angestrebt, sondern aus der klaren Überzeugung, die Attraktivität des Standortes Glarus zu steigern, Raum für Begegnungen zu schaffen und den Stadtkern zu beleben. Damit sieht sich die IG Zaunplatz Tiefgarage Glarus im Einklang mit der Strategie der Gemeinde Glarus für die „Entwicklung Innenstadt“: „Der Gemeinderat will diese Entwicklung unserer Innenstadt nicht einfach sich selber überlassen. Im Gegenteil, unser gesellschaftliches und politisches Zentrum soll und muss aktiv und koordiniert für die Zukunft fit gemacht werden.“

## 3.2

### Zaunplatz Parking AG

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Glarus einen positiven Grundsatzentscheid fällt, wird zur Realisierung eine Trägerorganisation in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft gegründet: die Zaunplatz Parking AG.

Neben der Eigenschaft als Grundbesitzerin fällt der Gemeinde Glarus auch jene des essenziellen Partners im ideellen Sinn zu.

Ziel ist es, das Aktionariat möglichst einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um einerseits die öffentliche Akzeptanz zu fördern, und andererseits die notwendigen Mittel für die Finanzierung bereitzustellen. Es wird ein Aktienkapital in der Höhe von insgesamt mind. CHF 3 Mio. angestrebt. Der (direkte und indirekte) Aktienerwerb soll hierbei statutarisch auf maximal 10% pro Aktionär oder Aktionärsgruppe beschränkt werden, um die Dominanz der Gesellschaft durch einen einzigen Aktionär

zu verhindern. Ebenso werden statutarische Ausschüttungsbeschränkungen vorgesehen, welche zwar eine risikogerechte Entschädigung der Aktionäre erlaubt, jedoch Renditespekulationen unterbindet.

Eine Aktienübertragung soll möglich sein, bedarf jedoch der Zustimmung des Verwaltungsrates, welcher eine Übertragung aus gewichtigen Gründen ablehnen kann.

Der Verwaltungsrat, bestehend aus 3-5 Personen, wird bei der Gründung durch Herrn Bernhard Fasser präsiert. Das Amt des Vizepräsidenten nimmt Herr Rolf Kohler ein.

Um Beständigkeit während der Umsetzung des Projektes und der Bauphase zu gewährleisten, wird der Verwaltungsrat für eine Amtsdauer von 3 Jahren bestellt. Eine Wiederwahl des Verwaltungsrates ist möglich, wird jedoch altersmässig auf das Erreichen des 70. Lebensjahres beschränkt.

## 3.3

### Gründungsfinanzierung

Die Gesellschaft wird in einem ersten Schritt mit einem Aktienkapital von CHF 100'000 gegründet, um handlungsfähig zu werden und sämtliche notwendigen Schritte zur Projektrealisierung und Gewinnung der Kapitalgeber einzuleiten. Ist die Projektrealisierung gewährleistet, wird das Aktienkapital auf CHF 3 Mio. erhöht. Sofern es die Finanzierung notwendig macht oder mehr Aktienkapital gezeichnet werden kann, kann das Aktienkapital auch auf einen höheren Betrag angesetzt werden.

## 4.

# Markt

## 4.1

# Marktleistung

Die Zaunplatz Parking AG bietet Abstellplätze im Zentrum von Glarus an. Geschützt vor Witterungseinflüssen decken die Parkplätze in der Tiefgarage verschiedene Nutzungsbedürfnisse ab. Sie ermöglichen das Abstellen von Personenwagen und Kleintransportern über unterschiedliche Zeiträume.

Die auf der nachfolgenden Doppelseite aufgeführten fünf Produkte definieren sich grundsätzlich über die Tarifregelung und deren Zeiträume. Sie können so einer Zielgruppe zugewiesen werden. Dass sämtliche Plätze über einen Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge verfügen, ist dem Zeitgeist entsprechend selbstverständlich.

Der Anspruch der Betreiberin Zaunplatz Parking AG, einerseits die verschiedenen Bedürfnisse abzudecken und andererseits im Marktumfeld bestehen zu können, fordert das Beschreiten neuer Wege. Einem wirtschaftlichen und nachhaltigen Ziel kann demnach entsprochen werden, wenn über eine hohe Auslastung die Effizienz gesteigert werden kann.

Nimmt man hierzu das Beispiel des Zupendlers, welcher nur werktags einen Platz benötigt und abends und an den Wochenenden einen freien Platz zurücklässt, ergeben sich Synergien mit dem Nutzungsschema eines Anwohners, welcher zu ebendiesen freien Zeitfenstern den Platz belegen möchte. Dieses genannte stereotype Beispiel soll das Potenzial aufzeigen, wie durch eine geschickte Zuordnung einzelne Nutzer sich einen Parkplatz teilen können. In der Realität kann jedoch nicht von generalisierten Arbeitszeiten und davon abgeleiteten Nutzerzeiten ausgegangen werden. Die Bedarfszeiten werden sich individuell und komplex ergeben. Das Potenzial jedoch, dass mehrere Nutzer an einem Tag denselben Platz belegen können, bleibt bestehen. Unter Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung und entsprechender Web-Applikationen gelingt es, sekundenschnell die verschiedenen Teilnutzer ideal zusammenzufügen und eine optimale Belegung der Garage zu erreichen. Voraussetzung dafür ist, dass die Nutzer der beiden Tarife «Hybrid Tag» und «Hybrid Nacht» keinen fest zugewiesenen Parkplatz haben und bei der Einfahrt in die Garage durch eine App und das Parkplatzleitsystem einen Parkplatz zugewiesen bekommen. Zudem müssen Reservezeiten eingerechnet werden, welche das nicht immer vorhersehbare Verhalten der «Hybrid-Kunden» abfedern können. Als weitere Reserve kann das Kontingent der Tarif Gruppe «Normaltarif» im Notfall als Puffer verwendet werden..

Die Anreize, um Nutzer für das Hybridparking zu motivieren, werden über die Preisgestaltung geschaffen. Eine Dauermiete ist daher bewusst höher angesetzt. Regelmässige Parkierer werden also aufgefordert, ihre Mietdauer zu planen und im System zu

buchen. Als Hybridnutzer erhalten sie dafür einen reservierten Platz zu einem attraktiven Tarif. Die Buchung des Platzes kann via Applikation vom Handy, Tablet oder PC erfolgen. Wie bei jeder Buchung gilt auch hier, wer früher reserviert, hat den Platz auf sicher. Eine regelmässige Nutzung kann daher schon Monate im Voraus gebucht werden. Dies ist ein Mehrwert, der an schneereichen Tagen bestimmt äusserst geschätzt wird, wenn nicht um einen Platz gekämpft werden muss. Die Anzahl frei gehaltener Plätze für kurze Parkzeiten (Gratis und Normaltarif) werden nach diesem Konzept ebenfalls vom System eruiert. Es sollen nach aktueller Planung je nach Bedarf zwischen 30 und 40 Plätze für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Dasselbe gilt auch für die rollstuhlgerechten Parkplätze, welche sich unmittelbar neben dem Ausgang befinden. Die einzigen Fixplätze sind im Dauerparking Angebot enthalten, dafür sind aktuell 30 Plätze vorgesehen.

Die Art und Weise, wie das Parking im täglichen Gebrauch genutzt werden kann, trägt massgeblich zum Erfolg bei. Gelegentliche Besucher müssen sich genauso einfach zurechtfinden können, wie die täglichen Nutzer. Wie also funktioniert dieses anscheinend komplexe System im Alltag? – Ganz einfach: Über eine Digitalanzeige an der Hauptstrasse wird frühzeitig über freie Plätze informiert. Dies reduziert bereits den Suchverkehr in der Stadt. Die Wegweiser leiten unmissverständlich zur Einfahrt an der Marktgasse. Wem das Hybridparking nicht bekannt ist, oder wer einfach «nur» für einen kurzen Zeitraum parken möchte, nutzt das Parkhaus wie üblich: Bei der Einfahrtsschranke wird ein Ticket gelöst. An der Kasse im Parking wird dieses bezahlt und man erhält das Ausfahrtsticket. Bei der Einfahrt wird darauf hingewiesen, einen Platz mit grüner Lichtanzeige zu belegen. Über jedem Parkfeld ist eine Led-Leuchte angebracht, welche entweder in der Farbe Grün (frei), Orange (reserviert) oder Rot (belegt) leuchtet.

Die Kunden des Hybrid Angebotes schliessen einen Vertrag mit der AG ab und können eine App auf ihr Smartphone laden, welche bei der Einfahrt in die Garage einen QR-Code an das Smartphone des Hybridkunden sendet. Dieser Code wird bei der Einfahrt ans Scandisplay gehalten. Beim Öffnen der Einfahrtsschranke wird die zugewiesene Platznummer angezeigt. Über dem entsprechenden Platz zeigt die Statusleuchte mit orange den Reservationszustand an und wechselt beim Parkieren auf Rot. Für die Ausfahrt wird erneut der QR-Code vorgewiesen. Die monatlichen Abrechnungen werden digital zugestellt. Der geschuldete Betrag kann wahlweise über LSV, Kreditkarte oder Twint beglichen werden. Die Applikation erlaubt es, jederzeit einen Überblick der Buchungen zu erhalten oder Änderungen innerhalb des Korrekturfensters vorzunehmen.

Produktübersicht mit Tarifstruktur und Zielgruppen

Produktbezeichnung:	<b>Gratis</b>	<b>Normaltarif</b>	<b>Hybrid Tag</b>	<b>Hybrid Nacht</b>	<b>Dauermiete</b>
Monatsmiete:	<b>0.00</b> CHF/h	<b>1.50</b> CHF/h	ca. <b>120</b> CHF/Mt.	ca. <b>175</b> CHF/Mt.	<b>230</b> CHF/Mt.
Tarifregelung:	<b>0h bis 0.5h</b> 0.00 CHF/h	<b>0.5h bis 100h im Monat</b> 1.50 CHF/h	<b>100h bis 450h im Monat</b> 0.60 CHF/h	<b>ab 450h im Monat</b> 0.35 CHF/h	<b>230 CHF/Mt.</b>
Zielgruppe:	Kurzzeitparkieren für Besorgungen in der Stadt: - Besucher von Gastronomie - Kunden des Detailhandels	Kurzzeitparkieren für Besorgungen in der Stadt: - Besucher von Gastronomie und Tourismus. - Kunden des Detailhandels - Abstellen von Fahrzeugen während arbeitsbedingten Aufenthalten - Besucher Anwohner	Zupendler stellen ihr Fahrzeug während der Arbeit ab.	Anwohner stellen ihr Fahrzeug während der Nacht und an Wochenenden ab.	Anwohner oder Zupendler können jederzeit frei über den Abstellplatz verfügen.
Produktbeschreibung:	<b>Gratis</b> Kunden, die für Besorgungen oder das Znüni eine schnelle Parkgelegenheit suchen, stellen ihr Fahrzeug gratis im Parking ab. Ein solcher Tarif wird vorgesehen, um die Gegend rund um den Zaunplatz für schnelle Besorgungen nicht unattraktiv werden zu lassen und den Anliegergeschäfte gegenüber dem Rest der Innenstadt nicht einen Nachteil zu bescheren.	<b>Normaltarif</b> Besucher, die länger als eine halbe Stunde parkieren, bezahlen pro Stunde CHF 1.50. Dies entspricht der klassischen/gängigen Tarifgestaltung eines Parkings, wie es vielerorts der Fall ist. Dieser Tarif ist vorgesehen für Benutzer, die gelegentlich und ohne besondere Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation in Glarus das Parking benutzen.	<b>Hybrid Tag</b> Wer beispielsweise nach Glarus zur Arbeit fährt und tagsüber an den Werktagen sein Auto sicher im Parking abstellen möchte, mietet einen Platz für jeweils ca. 10 Stunden. Dies ergibt monatlich rund 200 Stunden Parkzeit, was einer Miete von CHF 120 pro Monat entspricht. Der diesem Modell zugrundeliegende Tarif beträgt pro Stunde 0.60 CHF.	<b>Hybrid Nacht</b> Mieterinnen, die beispielsweise in der Nähe des Zaunplatzes wohnen, belegen bei diesem Tarifmodell einen Parkplatz typischerweise über Nacht und an den Wochenenden. Sie mieten somit den Platz für rund 500 Stunden monatlich, was sie rund CHF 175 kostet. Der stündliche Mietpreis für die Mietdauer ab 450 Stunden pro Monat beträgt noch 0.35 CHF.	<b>Dauermiete</b> Eine fixe Platzmiete beträgt für den zugewiesenen Platz CHF 230 im Monat und ist in der Nutzungsdauer unbeschränkt; der Platz ist exklusiv für den Mieter reserviert.



## Marktanalyse

Das Parkierungskonzept der Gemeinde Glarus (vgl. Bericht metron ag, Mai 2016) bildet ein massgebliches Fundament, auf welchem die Entwicklungsarbeit des vorliegenden Businessplanes „Zaunplatz Parking“ gründet. Bestärkt in der Stossrichtung wird die Trägerschaft auch durch die Arbeit der Projektgruppe „Entwicklung Innenstadt“, welche das Parkhaus unter dem Zaunplatz bereits in ihrer Vision „üusers Glaris – mir händ alles“ integriert:

**„Der Landsgemeindeplatz ist durch eine Tiefgarage vom ruhenden Verkehr befreit. Im Randbereich sind zusätzliche gastronomische und touristische Angebote entstanden. Der interaktive, moderne «Glerner Pavillon» holt zusätzliche touristische Frequenzen in die Stadt und wirkt als Schlechtwetterangebot.“**

Im Rahmen der Erarbeitung zum Parkierungskonzept der Gemeinde Glarus wurden durch die Firma metron ag umfassende Grundlagen aufbereitet, auf deren konkrete Erkenntnisse abgestützt werden kann.

Eine Berechnung des Nachfragepotenzials nach Einzugsbereichen (vgl. Anhang 12.2) kommt zum Ergebnis, dass für den Detailbereich Zaunplatz eine Nachfrage von 136 Parkplätzen abzudecken ist. Derzeit sind auf dem Zaunplatz 165 Parkfelder markiert. Addiert man die rund 15 Längsparkfelder entlang der Marktgasse hinzu, müssten demnach 180 Parkfelder im Parkhaus angeboten werden um das derzeitige Parkplatzangebot unterirdisch abzubilden.

An der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2016 wurde das Parkierungskonzept deutlich beschlossen. Es umfasst neben den Eckpfeilern «Bewirtschaftungskonzept», «Kontrollkonzept» und den «flankierenden Massnahmen» auch die Erstellung «neuer Parkierungsanlagen». So sollen mit neuen Anlagen in jenen Quartieren Parkflächen geschaffen werden, wo heute ein deutliches Unterangebot besteht und es gleichzeitig ein hohes Potenzial zur Aufwertung der öffentlichen Räume gibt.

Konkret wird für den Landsgemeindeplatz Folgendes festgehalten (s. a. Parkierungskonzept, 5.2.4 Parkierungsanlage Landsgemeindeplatz):

«Mittelfristig wird der Plan einer Tiefgarage unter dem Landsgemeindeplatz weiterverfolgt. Die Zufahrt über die Marktgasse ist bezüglich der Lage der Werkleitungen bereits gesichert. Als flankierende Massnahme bei der Erstellung dieser Anlage sollen die Parkfelder auf dem Platz aufgehoben werden, bis auf wenige Kurzzeit-Parkfelder. Die Blaue Zone könnte über das Abläsch-Quartier erweitert werden.»

Der Bedarf für eine Tiefgarage unter dem Zaunplatz wird damit nicht nur belegt, sondern ist bereits ins Konzept eingeflossen. Als eigenständige Trägerschaft nimmt die IG dieses Bedürfnis auf und legt hiermit ein marktfähiges Produkt vor.



Auszug aus dem Konzept für Parkierungsanlagen der Gemeinde Glarus

## Konkurrenz

### Tiefgaragen

Die nachfolgende Übersicht listet die öffentlichen Tiefgaragen und jene im Zentrum von Glarus auf.

#### Tiefgarage Salzwaaage, 41 Parkplätze

- 41 Parkplätze nur an Dauermieter für 160 CHF/Mt.

#### Tiefgarage Schweizerhofstrasse, 121 Parkplätze

- 58 Parkplätze für Kundschaft Detailhandel und Gewerbe gratis
- 63 Parkplätze nur an Dauermieter Richtpreis 120 CHF/Mt.

#### Tiefgarage Kantonsspital, 158 Parkplätze

- 13 Parkplätze an Dauermieter mit zugewiesenem Platz 135 CHF/Mt.
- 14 Parkplätze an Dauermieter ohne zugewiesenem Platz 105 CHF/Mt.
- Nachtparking (18:00 bis 07:00 Uhr) 55 CHF/Mt.
- Dauerparkkarte Mitarbeiter 40 CHF/Mt.
- 131 an Patienten, Besucher, Mitarbeiter
- Tagerstarif (08:00 bis 22:00 Uhr):
 

0h bis 0.5h	0.00 CHF
0.5 bis 3h	1.50 CHF/h
5h	8.50 CHF
Jede weitere Stunde	2.00 CHF/h
- Nachttarif (22:00 bis 08:00 Uhr):
 

Pro Stunde	1.00 CHF/h
------------	------------

#### Tiefgarage Migros, 150 Parkplätze

- 150 Parkplätze für Kunden
 

0h bis 1h	0.00 CHF
1h bis 1.5h	0.50 CHF
1.5h bis 2h	1.00 CHF
2h bis 2.5h	2.00 CHF
2.5h bis 3h	5.00 CHF
Jede weitere Stunde	10.00 CHF

### Öffentliche Parkplätze

Mit der Umsetzung des neuen Parkierungskonzeptes werden drei Parkierungen unterschieden. Neben den oben erwähnten „Parkhäusern“ sind dies das „Parkieren mit Parkscheibe“ und die „Parkplätze mit zentraler Parkuhr“.

#### Parkieren mit Parkscheibe

Fahrzeuge können im Zentrum bis zu einer Stunde und in den zentrumsnahen Gebieten bis zu drei Stunden kostenlos abgestellt werden. Wer sein Fahrzeug auf öffentlichen Strassen oder Plätzen länger als die maximale gebührenfreie Parkdauer abstellt, zahlt für diese Nutzung im Sinne des „gesteigerten Gemeindegebrauchs“. Eine entsprechende Bewilligung wird zu folgenden Tarifen vergeben:

Bewilligung für Anwohner	340 CHF/Jahr
Bewilligung für Zupendler	440 CHF/Jahr

#### Parkplätze mit zentraler Parkuhr

Die Nutzung beschränkt sich auf maximal 15 Stunden. Es gibt zwei verschiedene Tarifordnungen:

Pro Stunde	0.50 CHF
Pro Stunde	1.00 CHF

### Ladestationen für Elektroautos

Derzeit sind in Glarus vier Ladestationen eingerichtet, diese liegen an folgenden Standorten:

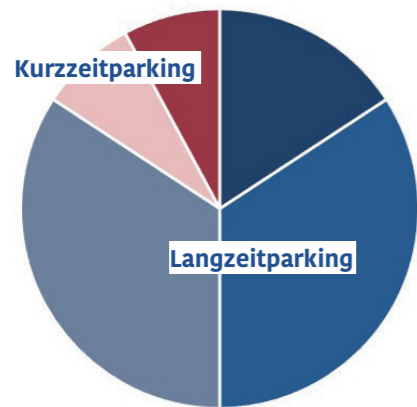
- Buchholzstrasse 44, Autocenter Flammer Glarus
- Ennetbühlerstrasse 6, Technische Betriebe Glarus
- Feldstrasse 1, Technische Betriebe Glarus
- Landstrasse 34, Zeughaus

# Marktpotenzial

Eine Beurteilung über die Erfolgchancen und das Marktpotenzial setzt eine differenzierte Betrachtung voraus. Mit der Unterscheidung in Bezug auf die Nutzungsdauer können die zwei Marktsektoren „Kurzzeitparking“ und „Langzeitparking“ definiert werden. Der Umstand, dass für beide Sektoren stark unterschiedliche Rahmenbedingungen, Bedürfnisse und Ansprüche bestehen, erfordert eine Abgrenzung.

## Kurzzeitparking

Im Sektor des Kurzzeitparkierens besteht in unmittelbarem Umfeld ein grosses Angebot an öffentlichen Parkplätzen, sowohl in der blauen, als auch in der weissen Parkzone. Diese Plätze sind gratis oder sehr preisgünstig und stehen in direkter Konkurrenz zu dem geplanten neuen Angebot. Folgenden Vorteil hat jedoch das geplante Zaunplatz Parking gegenüber der weissen und blauen Zone: Durch die digitale Anzeigetafel des Zaunplatz Parkings und die App, welche beide auf die freien Parkplätze hinweisen, entfällt bei der Nutzung des Zaunplatz Parkings die Suche nach einem freien Platz in der weissen oder blauen Zone. Schränkt man die Marktbeurteilung auf die gedeckten, öffentlich zugänglichen Parkplätze ein, reduziert sich das vergleichbare Angebot auf die Tiefgarage der Migros. Beim Preisvergleich stellt das Zaunplatz Parking die Tiefgarage der Migros mit zunehmender Parkzeit in den Schatten. Mit der Distanz zum Migrosparking wird zudem ein anderer räumlicher Sektor abgedeckt; die beiden Parkings ergänzen sich gar gewissermassen.



■ Dauermiete ■ Hybrid Nacht ■ Hybrid Tag ■ Normaltarif ■ Gratis

Die Glarner Bevölkerung hat das Gratisparkieren in der Stadt bis vor kurzem als selbstverständlich angesehen. Mit der Parkplatzbewirtschaftung tun sich viele noch immer schwer. Daher ist der Markt grundsätzlich sehr preissensibel. Insbesondere im Bereich der Kurzzeitplätze wird es schwierig sein. Dennoch benötigt es ein Angebot, welches den direkten und uneingeschränkten Zugang zu den Abstellplätzen um den Zaunplatz für jedermann ermöglicht, nicht zuletzt auch für Auswärtige und Touristen, welche man vermehrt nach Glarus bringen möchte und welche ein modernes Parkplatzangebot erwarten.

## Langzeitparking

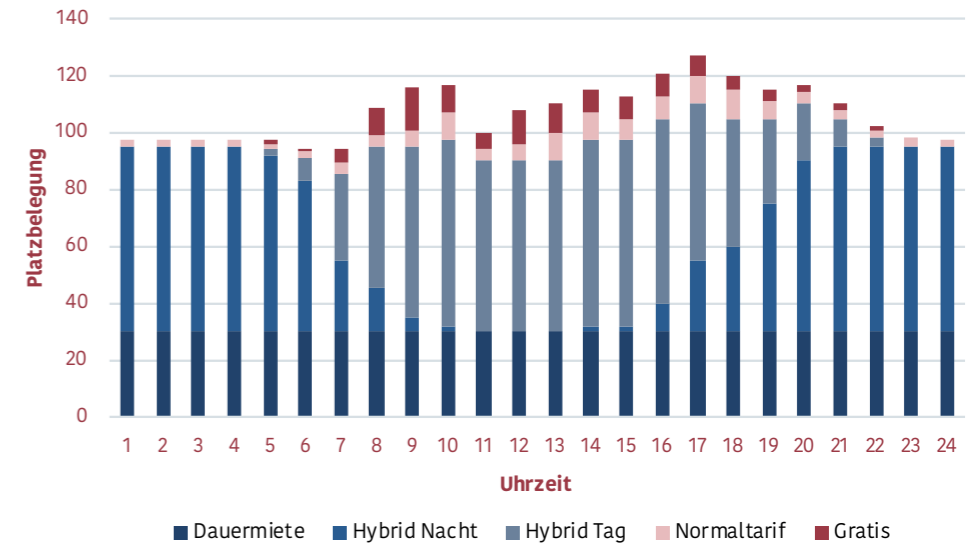
Eine andere Ausgangslage bietet die Marktsituation im Bereich Langzeitparking: Im Zentrum liegt das Angebot an gedeckten Abstellplätzen weit unter der Nachfrage. Viele Anwohner wünschen sich einen wettergeschützten Platz für ihr Fahrzeug: ein kühles Auto im Sommer, aber vor allem ein vor Schnee und Eis geschütztes Auto im Winter. Hinzu kommen die Mehraufwände in Zusammenhang mit der Schneeräumung – sowohl für den Unterhaltsdienst als auch für die Besitzer, die keine Lust haben, ihr Fahrzeug unter den Schneemassen auszugraben. Es ist zudem ein Marktbedürfnis, bei der Ankunft keinen Platz suchen zu müssen. Hier erhalten die Kunden klar einen Mehrwert, den sie bereit sind zu berappen. Der Markt beschränkt sich auf überschaubare Konkurrenzangebote von privaten Garagen, die meist den eigenen Bedarf knapp oder ungenügend abdecken können.

Das Angebot an Elektroladestationen erschliesst darüber hinaus einen Zusatzmarkt, welcher dem aktuellen Trend zur Nachhaltigkeit in der Autoindustrie gerecht wird und in der Kombination als Tiefgaragenplatz seinesgleichen sucht. Viele bestehende (Miet-) Häuser können aus technischen Gründen keine befriedigende Ladesituation für Elektrofahrzeuge bieten, mit der geplanten Garage werden hingegen moderne, leistungsfähige Ladestationen angeboten (Betrieb gegen Bezahlung zu attraktiven Konditionen).

# Absatzziele

Zur Evaluation des Absatzes, beziehungsweise zur Auslastung des Parkings wird von einem realitätsnahen Nutzungsszenario ausgegangen. Hierzu werden die Werkzeuge (Montag bis Freitag), sowie die Wochenendtage Samstag und Sonntag separat betrachtet. Die Szenarien geben Aufschluss über Produktanteile, Auslastung und Ertrag.

## Durchschnittlicher Werktag



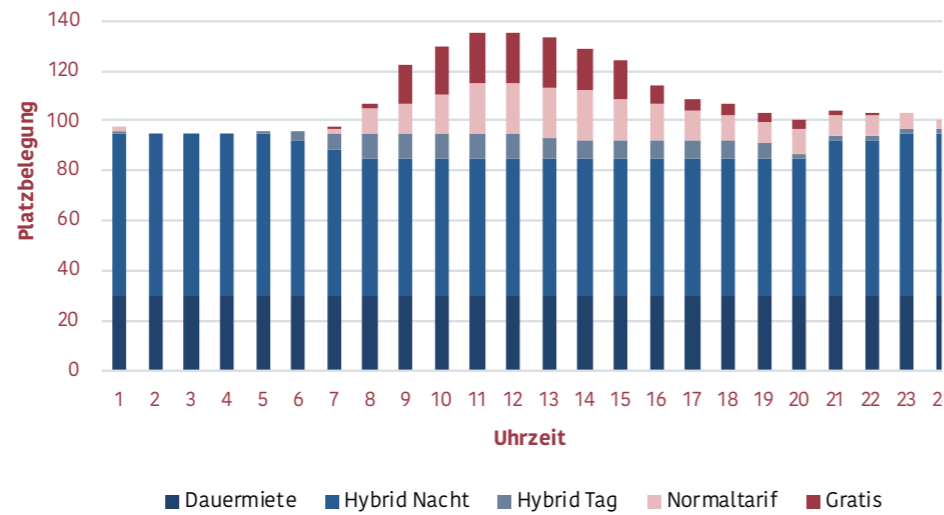
## Platzbelegung

	Uhrzeit																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Dauermiete	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Hybrid Nacht	65	65	65	65	62	53	25	15	5	2	0	0	0	2	2	10	25	30	45	60	65	65	65	65
Hybrid Tag	0	0	0	0	2	8	30	50	60	65	60	60	60	65	65	65	55	45	30	20	10	3	0	0
Normaltarif	2	2	2	2	2	2	4	4	6	10	4	6	10	10	8	8	10	10	6	4	3	3	3	2
Gratis	0	0	0	0	1	1	5	10	15	10	6	12	10	8	8	8	7	5	4	3	2	1	0	0
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>109</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>110</b>	<b>115</b>	<b>113</b>	<b>121</b>	<b>127</b>	<b>120</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>98</b>	<b>97</b>
Maximal	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
<b>Auslastung %</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>74</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>85</b>	<b>83</b>	<b>89</b>	<b>93</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>81</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>71</b>

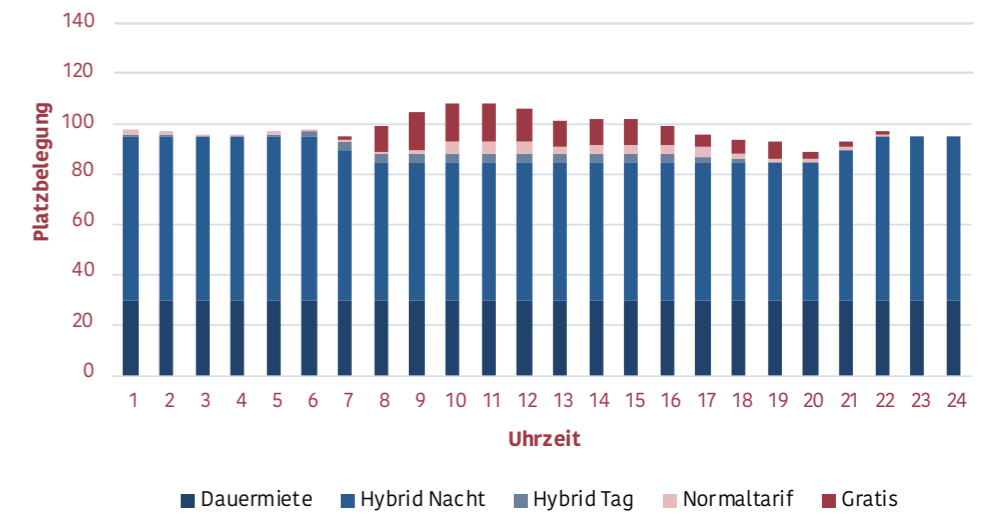
## Ertrag CHF

	Pro Jahr mit 260 Tagen			
	Parkstunden	Tarif CHF/h	Ertrag inkl. MWST	Ertrag exkl. MWST
Dauermiete	720	0.32	59'800	55'525
Hybrid Nacht	856	0.35	77'896	72'327
Hybrid Tag	753	0.60	117'468	109'070
Normaltarif	123	1.50	47'970	44'540
Gratis	116	0.00	-	-
<b>Total</b>			<b>303'134</b>	<b>281'461</b>

### Durchschnittlicher Samstag



### Durchschnittlicher Sonntag



### Platzbelegung

	Uhrzeit																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Dauermiete	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Hybrid Nacht	65	65	65	65	65	62	58	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	62	62	65	65
Hybrid Tag	1	0	0	0	1	4	7	10	10	10	10	10	8	7	7	7	7	7	6	2	2	2	2	2
Normaltarif	2	0	0	0	0	0	2	10	12	15	20	20	20	20	17	15	12	10	8	10	8	8	6	3
Gratis	0	0	0	0	0	0	1	2	15	20	20	20	20	17	15	7	5	5	4	3	2	1	0	0
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>107</b>	<b>122</b>	<b>130</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>133</b>	<b>129</b>	<b>124</b>	<b>114</b>	<b>109</b>	<b>107</b>	<b>103</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>100</b>
Maximal	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
<b>Auslastung %</b>	<b>72</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>90</b>	<b>96</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>98</b>	<b>95</b>	<b>91</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>74</b>

### Platzbelegung

	Uhrzeit																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Dauermiete	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Hybrid Nacht	65	65	65	65	65	65	60	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	60	65	65	65
Hybrid Tag	1	1	0	0	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Normaltarif	2	1	1	1	1	1	1	1	2	5	5	5	3	4	4	4	4	2	1	1	1	1	0	0
Gratis	0	0	0	0	0	0	1	10	15	15	15	13	10	10	10	7	5	6	7	3	2	1	0	0
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>97</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>95</b>	<b>99</b>	<b>105</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>106</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>93</b>	<b>89</b>	<b>93</b>	<b>97</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
Maximal	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
<b>Auslastung %</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>70</b>	<b>73</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>78</b>	<b>74</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>68</b>	<b>71</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

### Ertrag CHF

	Pro Jahr mit 52 Tagen			
	Parkstunden	Tarif CHF/h	Ertrag inkl. MWST	Ertrag exkl. MWST
Dauermiete	720	0.32	11'960	11'105
Hybrid Nacht	1'414	0.35	25'735	23'895
Hybrid Tag	122	0.60	3'806	3'534
Normaltarif	218	1.50	17'004	15'788
Gratis	157	0.00	-	-
<b>Total</b>			<b>58'505</b>	<b>54'322</b>

### Ertrag CHF

	Pro Jahr mit 52 Tagen			
	Parkstunden	Tarif CHF/h	Ertrag inkl. MWST	Ertrag exkl. MWST
Dauermiete	720	0.32	11'960	11'105
Hybrid Nacht	1'420	0.35	25'844	23'996
Hybrid Tag	38	0.60	1'186	1'101
Normaltarif	51	1.50	3'978	3'694
Gratis	130	0.00	-	-
<b>Total</b>			<b>42'968</b>	<b>39'896</b>

### Jahresertrag aus allen Szenarien in CHF

	Ertrag inkl. MWST	Ertrag exkl. MWST
Werkstage	303'134	281'461
Samstage	58'505	54'322
Sonntage	42'968	39'896
<b>Total Jahresertrag</b>	<b>404'607</b>	<b>375'679</b>

# Marketingstrategie

Das variable und dem Markt anpassbare Parkplatzangebot im Zentrum von Glarus verlangt ein vielschichtiges Marketing. Der Marktzugang wird von unterschiedlichen Seiten erfolgen, was eine breitgefächerte Strategie über verschiedene Kanäle erfordert. Verschiedene Massnahmen sprechen dabei die unterschiedlichen Zielgruppen an, wobei die Überschneidungen als Katalysator funktionieren.

## Erreichbarkeit und Signaletik

Die wichtigste Massnahme geht dabei auf die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Parkhauses zurück. Die Frequenz hängt massgeblich mit der Standortwahl der Einfahrt zusammen. Erfolgt diese über die Marktgasse, wird die Zugänglichkeit bestmöglich erreicht. Dazu gehört auch eine Signaletik, welche frühzeitig über Standort und Verfügbarkeit der unterirdischen Parkplätze informiert. Klassische Verkehrsschilder werden mit digitalen Anzeigetafeln erweitert. Schnittstellen zur digitalen Wegführung werden mit Informationen versorgt, sodass Apps und Navigationsdienstleister das Parkplatzangebot aufführen. Weiter bestimmt die Lage der Ausgänge über die Attraktivität der angebotenen Plätze. Diesem Punkt ist viel Aufmerksamkeit zu schenken, denn die Auf- und Abgänge zum Parking sollen zwar optimal angeordnet sein, aber nicht von der Bedeutung des Zaunplatzes ablenken. Daher werden diese subtil gestaltet oder in Mantelnutzungen integriert.

## Direktmarketing

Einen weiteren Baustein des Marketings bildet die persönliche Kontaktaufnahme zu möglichen Kunden. Angrenzende Firmen werden im Gespräch über die Vorzüge des Parkplatzangebotes informiert. Auskünfte für interessierte Anwohner werden individuell kommuniziert. Detailhandelsgeschäfte, welche vom Parkplatzangebot profitieren, bilden einen weiteren persönlichen Kommunikationskanal ihrer Kundschaft gegenüber.

## Medien

Der komplette Prozess bis zur Inbetriebnahme der Anlage wird stets offen und unter Miteinbezug der Bevölkerung kommuniziert. In der ersten Phase wurde diese Massnahme bereits umgesetzt: mit der Webseite [www.zaunplatz.ch](http://www.zaunplatz.ch) macht die IG Zaunplatz Tiefgarage auf die Vision aufmerksam und lädt zur Diskussion ein. Die Bevölkerung der Gemeinde und des Kantons Glarus soll dabei angesprochen werden.

Damit die anstehenden politischen Prozesse positive Auswirkungen auf die Kommunikation des Produktes „Zaunplatz Parking“ haben können, ist ein proaktiver Informationsaustausch mit den Medien zu pflegen. Weiter wird die Webseite aktualisiert und Socialmediakanäle aktiviert.

## 5.

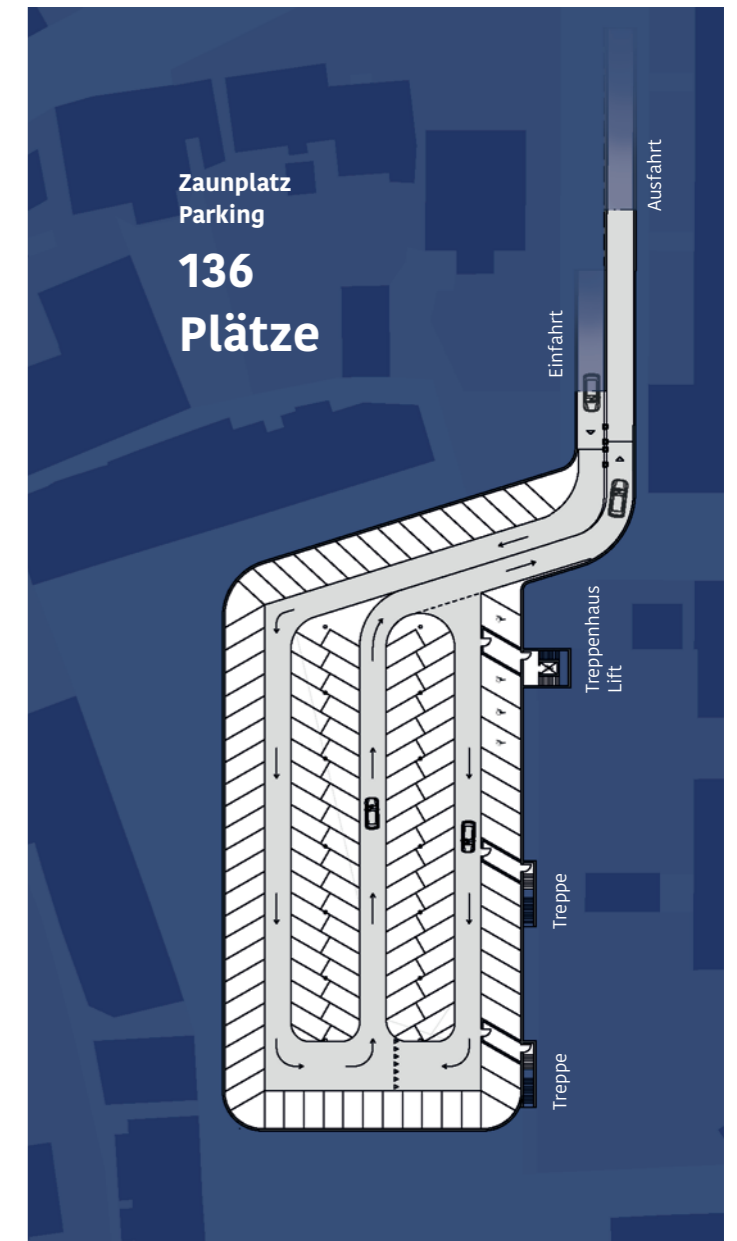
# Tiefgarage

5.1

## Baubeschrieb und Nutzungsanforderungen

### Bauwerksbeschreibung

Beim Bauwerk handelt es sich um eine eingeschossige unterirdische Parkanlage mit drei Fahrgassen. Die Grundfläche des Bauwerks beträgt ca. 3700 m<sup>2</sup> und wird parallel zur Ostgrenze angeordnet. Das Parkgeschoss verfügt über 136 Parkplätze für Personenkraftwagen. Das Konzept sieht vor, dass eine modulare Erweiterung in südliche Richtung bis maximal 212 Parkplätze problemlos möglich ist. Die Dachflächen sind begehbare und befahrbare (Zaunplatz). Der Zugang erfolgt für Personenkraftwagen über die Zu- und Ausfahrtsrampe Marktstraße und für den Langsamverkehr mittels Treppen- und Liftanlagen. Die Marktstraße bleibt als Einbahnstraße weiterhin befahrbar und stellt somit den Rettungsweg während Events sicher. Die Aufgänge sind so angeordnet, dass die Fluchtweglänge den Brandschutzanforderungen entspricht.



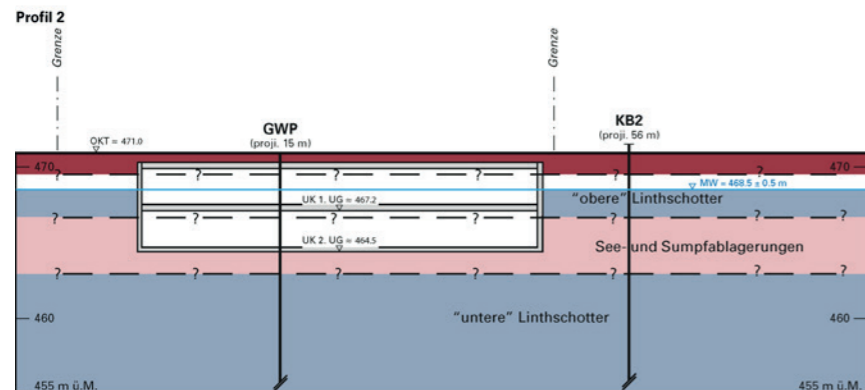
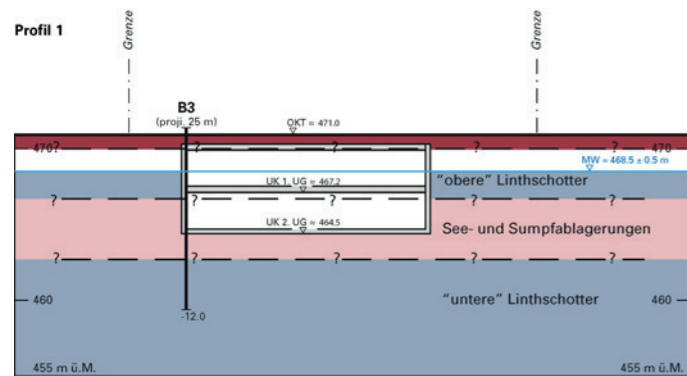
Grundriss Parkgeschoss Mst. 1 : 1000

## Baugrund

### Prognose hydrogeologisch-geotechnische Verhältnisse

Für die Baugrunduntersuchung wurde die Dr. von Moos AG beauftragt. Daraus geht hervor, dass als Baugrund eine ca. 2 m dicke Oberflächenschicht aus künstlichen Auffüllungen vorliegt, die auf einer Schotterschicht (Oberer Linthschotter bis -5 m u.T.) aufliegt. Unterhalb folgen die tonig-siltig-sandigen Schichten der See- und Sumpfablagerungen (bis -8 m u.T.) sowie nachfolgend die unteren Linthschotter (sog. älterer See von Glarus). Der obere Grundwasserspiegel befindet sich 2 bis 3 m unter Terrain und liegt im oberen Linthschotter. Die unteren Linthschotter führen ebenfalls Grundwasser und bilden mit der Überlagerung durch die mehrheitlich wasserundurchlässigen Seeablagerungen einen zum Teil gespannten Grundwasserleiter.

Das Sohlniveau einer eingeschossigen unterirdischen Parkanlage kommt im Übergangsbereich zwischen oberem Linthschotter und den See- und Sumpfablagerungen zu liegen (ca.-4.5 m u.T.) und liegt im oberen Grundwasserleiter (vgl. Abb.).



Legende:	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #8B0000; border: 1px solid black;"></span>	künstliche Aufschüttung
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black;"></span>	wassergesättigte Schotter
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFA07A; border: 1px solid black;"></span>	See- und Sumpfablagerungen

## Technische Randbedingungen

Es gelten die nachfolgend aufgeführten technischen Randbedingungen, welche berücksichtigt werden müssen:

- Benutzerfreundliche Anordnung sowie Geometrie der Parkfelder, Fahrgassen und weitere Elementen nach Vorgabe der VSS-Normen
- Verlauf der bestehenden Werkleitungen
- Anforderungen des übergeordneten Verkehrsnetzes
- Gestaltung und Ausrüstung hinsichtlich Benutzerfreundlichkeit und Sicherheit
- Brandschutz & Entlüftung
- Wasserdichtigkeit der Anlage
- Anforderungen der Anlagenteile (Treppen- und Liftanlagen, sanitäre Einrichtungen und dgl.)
- Tragwerksnormen
- Grenzzustände: Tragsicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit.

Die Zufahrt wurde in Absprache mit der Firma metron ag, welche bereits das Verkehrskonzept für Glarus erarbeitet hat, geklärt. Dabei ist die Variante einer zweispurigen Ein- und Ausfahrt bei der Marktgasse am sinnvollsten und ausreichend. Die Parkanlage ist mit Schrägparkfeldern und einer Einbahnverkehrsführung konzipiert. Durch die gewählte Komfortstufe B sind die Felder entsprechend grosszügiger dimensioniert, als dass es die Norm für die Komfortstufe A vorschreibt.

### Gewässerschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit und Bautechnische Bedeutung

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind infolge umweltrechtlicher Aspekte und infolge des anstehenden Baugrundes u.a. verschiedene Bewilligungen und bautechnische Massnahmen erforderlich. Sie werden nachfolgend beschrieben:

- Das Bauvorhaben bedarf einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung gem. Art. 19 GSchG sowie einer kantonale Ausnahmebewilligung
- Zwei Untergeschosse sind realistischerweise nur schwer bewilligungsfähig aufgrund gewässerschutzrechtlicher Aspekte
- Es sind Ausgleichsmassnahmen für die Gewährleistung von min. 90% der natürlichen Grundwasserdurchflusskapazität notwendig (u.a. Erstellen eines Kiesteppichs oder von Kiesbahnen unterhalb der Fundation sowie eine Hinterfüllung des Bauwerks mit sickerfähigem Material).
- Wasserdichter, verformungsarmer Baugrubenabschluss
- Wasserhaltung und allfällige Sohlsicherung gegen Grundbruch
- Steife evtl. vorgespannte Flachfundation und Wahl eines geeigneten Stützenrasters zur Gewährleistung einer gleichmässigen Bodenpressung/Setzung im schlecht tragfähigen und setzungsempfindlichen Baugrund der See- und Sumpfablagerungen. Eine hydraulische Verbindung der beiden Grundwasserleiter durch Tiefengründung ist nicht zulässig und zwingend zu vermeiden.
- Durchführung einer vertieften Untersuchung der geotechnisch-hydrogeologischen Verhältnisse (Detaillierte Baugrunduntersuchung durch Spezialisten)

Hinsichtlich des Baugrunds wurde von der Firma Dr. von Moos AG eine hydrogeologisch-geotechnische Prognose erstellt. Es ist festzuhalten, dass unter dem Zaunplatz ein bautechnisch anspruchsvoller Baugrund erwartet wird, der jedoch mit adäquaten Baumethoden des Spezialtiefbaus zu beherrschen ist.

## Bauvorgang & Bauverfahren

### Anforderungen an den Bauvorgang und die Bauverfahren

Bei der Erarbeitung eines möglichen Bauvorgangs und der Auswahl der Bauverfahren müssen insbesondere die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Baugrund (geotechnische und hydrogeologische Randbedingungen)
- Technische Randbedingungen
- Zulässige Setzungen, Verformungen
- Baustellenlogistik und Baustelleninstallationsflächen
- Gewählte Etappierung
- Zeitplan (Anforderungen v. Veranstaltungsterminen und dgl.)
- Immissionen & Emissionen (u.a. Lärm, Erschütterungen)
- Kosteneffizienz

Als zentrale Punkte sind die geotechnischen und hydrogeologischen Randbedingungen und das Bauprogramm (Zeitplan), auch im Hinblick von durchzuführenden Veranstaltungen (u.a. Landsgemeinde), hervorzuheben.

### Bauablauf und Bauverfahren

Ein möglicher Bauablauf kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Evtl. teilweise abgebochte, teilweise mit vorgebohrten Spundwänden umschlossene abgestützte Baugrube (Spriessung, Anker oder Deckelbauweise), Wasserhaltung innerhalb der Baugrube mit KleinfILTERbrunnen
- konventionelle Ausführung der Wände und Decken mit Grosstafelschalungen und Kran- oder Pumpbeton; Stützen vorfabriziert
- etappenweises Erstellen und evtl. Vorspannen der Fundamentplatte entsprechend Bauablauf; Arbeitsfugen mit Kupplung der Spannglieder in Streifenfundamenten.
- Ausführung des Rampenbauwerks nach Erstellung des Untergeschosses.

## Baukosten

Die bautechnische Studie liefert zusammen mit der Vordimensionierung die Grundlage für die Eruiierung der Baukosten. Die Projektbearbeitung, sowie die Kostenschätzung erfolgte durch das Ingenieurbüro Runge AG, Glarus.

Die Kostenschätzung basiert auf der sogenannten Elementmethode. Sie wird aus den effektiven Baukosten vergleichbarer Bauvorhaben abgeleitet. Die daraus ermittelten Baukosten wurden wiederum durch Quervergleiche mit Referenzkennzahlen (m3 umbauten Raum, Kosten pro Parkplatz) überprüft.

In den ausgewiesenen Baukosten sind die nachfolgenden Positionen nicht enthalten:

- Kosten für die Platzneugestaltung, ab Rohplanie, exkl. Entwässerung
- Kosten für das Umlegen der bestehenden Werkleitungen (der Baurechtszins setzt ein bebaubares, erschlossenes und von «Altlasten» bereinigtes Grundstück voraus);
- Kosten für Altlasten (gehen zu Lasten des Baurechtsgebers);
- Kosten für das Erstellen eine Trennsystems;
- Kosten für das Erstellen von speziellen Vorrichtungen für die Verankerung eines Zirkuszeltens;
- Kosten für Baukredit

Um der aktuellen Projekttiefe sowie unliebsamen Überraschungen Rechnung zu tragen, sind in der Kostenschätzung 15% Reserven auf die Baukosten enthalten und auch transparent ausgewiesen. Diese Reserven betragen etwas über CHF 1 Mio, exkl. MwSt.

**Grobkostenschätzung unterirdische Parkanlage (+/- 25 %)**

Elementkostengliederung EKG		Elemente	Beschreibung	Einheit	CHF/Einheit	Menge	Kosten CHF	%*		
A	Grundstück			-	0	0	0	0.0		
B	Bauvorbereitung	B1	Installationen + Bauvorbereitung	inkl. 1x Umstellen	CHF	400'000	1	400'000	4.7	
F	Erd- und Unterbau	F1	Aushub	Lockergestein	m3	50	17'010	850'500	10.0	
		F2	Baugrubensicherung	Spundwand l = 9.1 m	m2	110	3'604	396'396	4.7	
		F3	Verankerungen l = 7.0 m	Linthschotter	Stk.	200	396	79'200	0.9	
		F4	Longarinen		m'	150	792	118'800	1.4	
		F5	Sickerpackung	Kieskoffer d = 0.3 m	m2	20	4'050	81'000	1.0	
		F6	evtl. Pfählung	(geol. Unsicherheit)	m2	120	4'050	486'000	5.7	
<b>Zwischensumme A-F</b>							<b>2'411'896</b>	<b>28.4</b>		
H	Tragkonstruktionen	H2	Fundamente	Bodenplatte d = 0.4 m	m2	180	3'740	673'200	7.9	
		H3	Wände inkl. Verkleidung	d = 0.3 m	m2	180	996	179'280	2.1	
		H4	Stützen	h = 2.4 m, d = 0.3 m	Stk.	900	25	22'500	0.3	
		H5	Decke	d = 0.5 m	m2	280	3'740	1'047'200	12.3	
		K	Entwässerung, Werkleitungen	K1	Werkleitungen	(Mitbericht Raymann)	CHF	864'000	0.0	0
K2	Trennsystem	(Mitbericht Raymann)		CHF	330'000	0.0	0	0.0		
K3	Wasserhaltung	(grobe Abschätzung)		UG	300'000	1.0	300'000	3.5		
N	Oberbau	N1	Überdeckung + Platz (inkl. Beleuchtung)	h = 0.8 m + Platzgestaltung	m2	280	0	0	0.0	
		N2	Verankerungen für Zirkus Knie	(Annahme)	-	0	1.0	0	0.0	
		N3	Auffüllung ab Decke inkl. Rohplanie	h Auffüllung = 0.80m	m2	80	3'800.0	304'000	3.6	
O	Ausbau Tiefbau	O1	Abdichtungen	Wände, Boden	m2	50	4'736	236'800	2.8	
		O2	Abdichtungen	Decke		120	3'740	448'800	5.3	
		O3	Malerei	Bauwerk	m2	10	12'000	120'000	1.4	
<b>Zwischensumme H-O</b>							<b>3'331'780</b>	<b>39.2</b>		
P	Betriebseinrichtungen	P1	Lüftung inkl. RWA	Vergleichsobjekt	CHF	200000	1	200'000	2.4	
		P2	Sprinkler		CHF	100000	1	100'000	1.2	
		P3	Sanitäre Einrichtung	WC (Torhaus)	UG	25000	1	25'000	0.3	
		P4	Enwässerung UG	Rinnen, Pumpen, Leitungen, Schächte		40000	1	40'000	0.5	
		P5	Licht / Elektroinstallationen	TG	CHF	200000	1	200'000	2.4	
		P8	Parkscheinautomat	(Annahme)	-	50000	1	50'000	0.6	
		P9	Parkleitsystem	Optional	CHF/PP	850	135	114'750	1.4	
		P10	Allgemeine Betriebseinrichtung	(Geländer, Türen, Schlösser)	CHF	50000	1	50'000	0.6	
		P11	Lift	(Annahme)	CHF	30000	1	30'000	0.4	
		<b>Zwischensumme P-R</b>							<b>809'750</b>	<b>9.5</b>
		V	Baunebenkosten	V1	Gebühren, Versicherungen, etc.	Prozent B bis R	%	2	131'069	1.5
W	Honorare	W1	Projekt, Bauleitung	Prozent B bis V	%	12	802'139	9.4		
X	Reserven	X1	Reserve	Prozent B bis V	%	15	1'002'674	11.8		
<b>Zwischensumme V-X</b>							<b>29</b>	<b>1'935'882</b>	<b>22.8</b>	
<b>Zwischensumme A-X</b>							<b>8'489'308</b>	<b>100</b>		
<b>Aufgerundet</b>							<b>8'500'000</b>			
Z	Mehrwertsteuer	Z1		Prozent B bis X	%	7.7	653'677			
<b>Summe (A-Z)</b>							<b>9'142'985</b>			
<b>Aufgerundet</b>							<b>9'200'000</b>			



---

## 6.

# Platzgestaltung

---

### 6.1

## Zuständigkeiten

Die Vision eines autofreien Zaunplatzes galt es zu präzisieren. Hierzu wurde der Architekt Lando Rossmailer beauftragt, ein Machbarkeitsprojekt zu entwickeln. Mit dieser fundierten Arbeit liegt ein Gestaltungsvorschlag des Platzes vor, der auf Projektierungsebene konkret aufzeigt, wie der Zaunplatz in Zukunft genutzt werden kann und welche Präsenz er zum Ausdruck bringen wird. Als Grundeigentümerin der Liegenschaft ist jedoch die Gemeinde Glarus weiterhin zuständig für den Zaunplatz und dessen künftige Gestaltung und Nutzung. Wie die Weiterentwicklung bis hin zu einer baureifen Platzgestaltung erfolgt, bleibt daher ihr überlassen. Es ist ganz im Sinne der Zaunplatz Parking AG, dass über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren ein hochwertiges Projekt evaluiert wird. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Parkingbetreiberin wird dabei angestrebt. Selbstverständlich ergeben sich aus einer gemeinsamen Realisierung von Tiefgarage und Parking Synergien, und es empfiehlt

sich, diese optimal zu nutzen, indem die beiden Projekte aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

An dieser Stelle sollen die Schnittstellen und Abgrenzungen der einzelnen Zuständigkeiten von Platz und Parking definiert werden:

Die Betreibergesellschaft des Parkings sieht den Bau und Betrieb der gesamten unterirdischen Parkieranlage inklusiver Zu- und Ausfahrtsanlage, sowie aller Aufgänge vor. Alle oberirdischen Bauten und Anlagen werden durch die Gemeinde erbracht. Im Sinne eines stimmigen Gesamtkonzeptes ist es denkbar, dass die Ausformulierung der Aufgänge als Fortsetzung des Platzkonzeptes betrachtet und daher vom übergeordneten Gestaltungskonzept definiert werden - unabhängig davon, dass die unterirdischen Bauteile von der Leistungserbringerin des Parkings finanziert werden.

---

### 6.2

## Konzeptidee

Den Zaunplatz wünscht sich die IG Zaunplatz nicht nur autofrei, sondern auch als einen vielseitigen Ort, der mehr kann. Freiräume in einer Stadt sind immer eine verlockende Aussicht auf das, was einmal sein könnte, auf eine Zukunft, die unmittelbar oder auch nach Abstimmungen auf dem Ring unsere Lebensrealität bestimmen wird. Der Platz ist Ausdruck unseres Verständnisses für Demokratie. Hier werden nicht nur Stimmen abgegeben, sondern eingebracht. Hier wird auch gesprochen und diskutiert.

Den Initianten war es ein Anliegen, einen ansprechenden, wirkungsvollen Ort mit Glarner Charakter zu formulieren, der unverstellt und ungekünstelt bleibt. Er soll zum einen durch seine schlichte Grösse und Ruhe wirken und zum anderen durch die Materialwahl eine starke Präsenz entwickeln. An den Rändern werden neue Orte geschaffen, an denen man sich gerne aufhält. Sei es, um Boule zu spielen, dabei ein Glas Wein zu trinken oder um einzukaufen und essen zu gehen.

**Der zukünftige Zaunplatz ist nicht nur Platz in der Stadt Glarus, sondern auch Ausdruck der Kultur und Identität des gesamten Glarnerlandes.**



Visualisierung des neuen Platzes

### 6.3

## Projektskizze

Offensichtlich scheinen grossartige Plätze meist von öffentlichen Räumen umfasst. Es gibt unzählige Beispiele dafür, vor allem in den schönen norditalienischen Städten wie Florenz, wo Plätze von Arkaden oder Kolonnaden gefasst wurden. Sie umrahmen die Atmosphäre und beleben den Platz, weil sie Schutz bieten.

Im Norden wird eine Art „Torhaus“ oder Pavillon gesetzt. Er formuliert den Übergang vom Zaunplatz zum Brunnenplatz an der Marktgasse. Auf dem kleinen Platz mit freier Brunnenform wird der Masstab enger, etwas gepresster und öffnet sich danach umso gewaltiger auf den Platz. Das „Torhaus“ ist offen und durchlässig. Es wendet sich sowohl dem neuen Brunnenplatz als auch dem Zaunplatz zu. Nun sind die Übergänge endlich präzise formuliert. Der Zaunplatz wirkt einladender, wohnlicher. Mit dem „altneuen“ Baustein schaffen wir Raum mit Aufenthaltsqualitäten. Die Abendsonne wird in der Ecke eingefangen.

Es entsteht ein warmer, sonnenbeschienener Winkel. Die tiefe Gartenmauer wird zu einer überlangen Sitzbank. Hier spielt man Boule, trinkt und isst gemeinsam etwas Mitgebrachtes oder geht in eine der umliegenden Beizen.

Je mehr die Gärten mit ihren Hecken und Mauern aus unserer Sicht den Platz zu verkleinern schienen, umso wichtiger wurde die Ahnung, dass es sich vielleicht nie um einen gängigen Platz handelte, sondern schon immer um ein grosses Stück Natur, eine Wiese, die mit den Gärten verwachsen war.



© Landesarchiv Glarus

Die frühere Zaunwiese, sieht man von Süden her um 1830. Das Zaunschulhaus steht noch nicht. Wir fragen uns: Würde man heute eine Wiese anlegen und viele Leute würden darauf laufen, so wäre im Glarnerland die „heruntergelaufene“, vielgenutzte Wiese am Schluss doch ein steinerner Platz. Dafür gibt es unzählige Beispiele.

Schauen sie sich um im Glarnerland! Achten Sie auf die Spuren in den Wiesen wie beispielsweise in Adlenbach. Viele Strassen sind keine Asphaltflächen und hart vom Wiesland getrennt. Es sind eher Spuren in den Wiesen. Bei den Häusern sind die Kieswege deutlich. Auf den Feldern sind die Wege nur sanft gespurt. Die Übergänge zwischen Wegen und Wiesen in Adlenbach verschleifen. Es geschieht sanft. Es gibt keine harten Schnitte, die scharf zwischen Asphalt und Wiese unterscheiden.

Laufen wir also über unsere Wiesen, dann kommen bald die Steine darunter zum Vorschein. Und Steine haben wir tatsächlich in allen Sorten und mehr als genug im Glarnerland.

Das Bild zeigt, wie wunderschön grobe Naturbeläge wirken können und vor allem, dass solche Beläge aktuell eingesetzt werden, auch in schneereichen Gebieten und das ohne historisierend zu wirken. Die Wege sind weniger grob gestaltet und damit behindertengerecht. Ob die restlichen Flächen wirklich gepflastert werden, gilt es noch zu untersuchen. Vielleicht reichen auch Kalkchaussierungen aus. Es wäre in etwa die gleiche, pragmatisch wirkende Oberfläche wie heute.

Das poetische Beispiel liegt in der skandinavischen Stadt Kalmar. Man kann sich gut vorstellen, wie der grobe Platzbelag an die geschnittenen Treppenstufen des Zaunschulhauses trifft. Die Bilder stammen von den britischen Architekten und Professoren der ETH Caruso St. John.

Der Platz entsteht also dadurch, dass eine eigentlich grüne Wiese stark genutzt wird. Er wird kaum gestaltet und ergibt sich sozusagen von selbst mit den darunterliegenden Steinen aus dem Glarnerland und den natürlich genutzten Wegverbindungen, die zu einer Art Trampelpfade werden. Das ist in etwa die Vorstellung, die uns im weiteren Prozess anleitet.

Verhaltensforscher nennen das Phänomen der Trampelpfade übrigens „Desire Lines“, zu Deutsch „Wunschlinie“. Die Pfade gleichen eigentlich einer Abstimmung mit den Füßen – deshalb seien sie eine sehr demokratische Angelegenheit, sagt Prof. Dirk Helbing von der ETH Zürich:

**„Wie in der Demokratie entscheidet die Mehrheit. Schließlich kann sich ein Trampelpfad nur bilden, wenn ihn genug Menschen nehmen.“ Wir finden das eine schöne Erklärung für den in die Berge eingebetteten Kanton.**

Bei den Beizen stehen locker gesetzte Bäume, die eine gemütliche Sitzgelegenheit bieten.

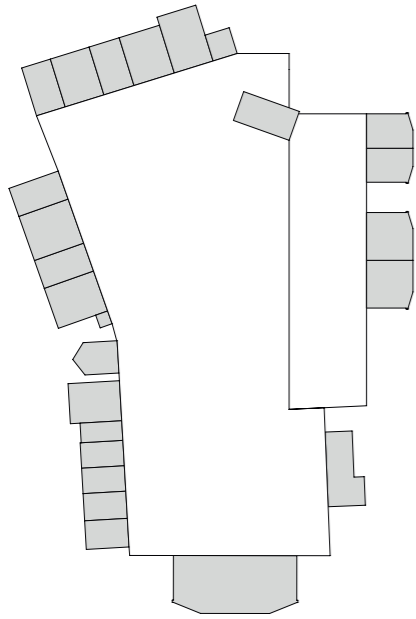
Den Auftakt bildet eine Art Tor- oder Pförtnerhaus. Es ist ein „Glarner Pavillon“, Ausstellungsort unserer Geschichte, dort wo in etwa der Brand begann. Man zeigt hier unsere Eigenarten der Demokratie, unsere Herkunft und Zukunft. Es ist aber auch vielseitig nutzbares Foyer und frei bespielbarer Raum für verschiedene Nutzungen auf dem Platz.

Der Zaunplatz ist nun endlich frei für Nutzungen aller Art. Es wird ein stimmungsvoller Platz. Ein Ort, der eine Atmosphäre fassen kann, der nicht die Stimmung in den Strassen verpuffen lässt. Wir denken, dass Musik- und Theaterdarbietungen oder eine Filmnacht hier bestens geeignet sind. Die notwendigen Infrastrukturen dafür sind natürlich vorgesehen, ebenso zwei, drei Mastleuchten für die Nacht, wenn der Platz nicht genutzt wird.

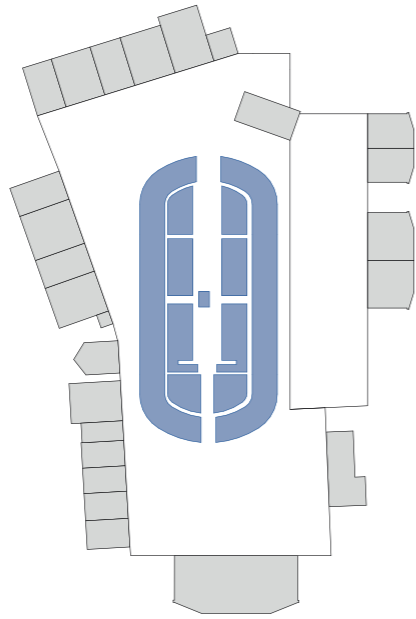


Abb. Caruso St. John Architects

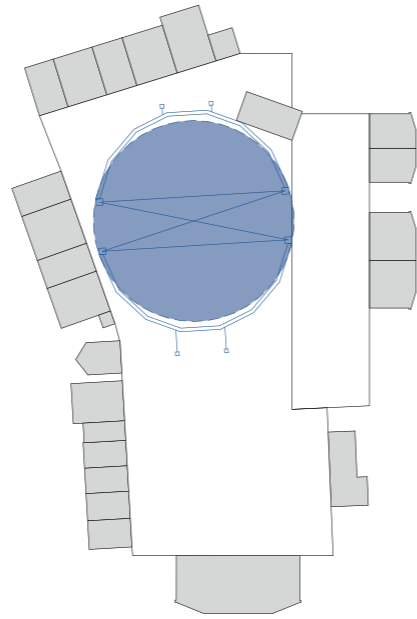
**Nutzungen Zaunplatz**



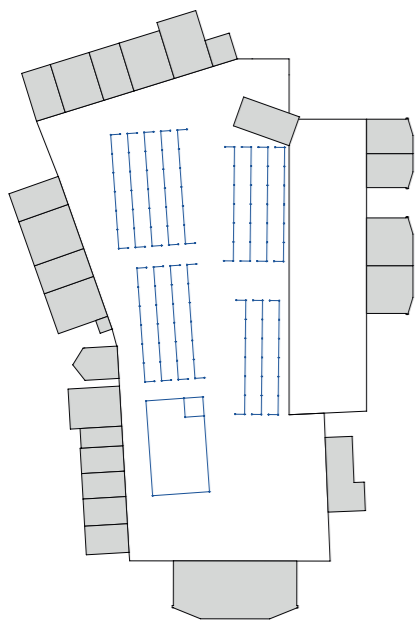
Freiraum



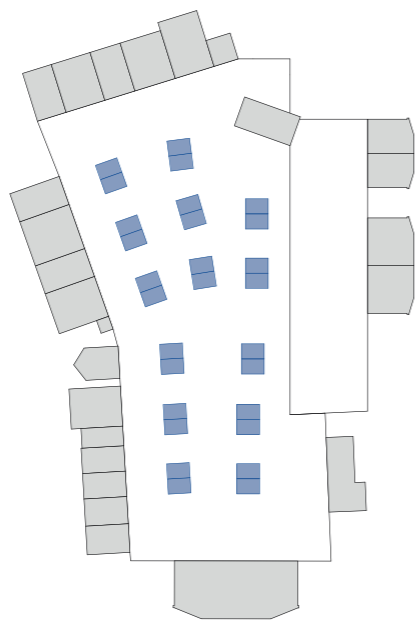
Landgemeinding



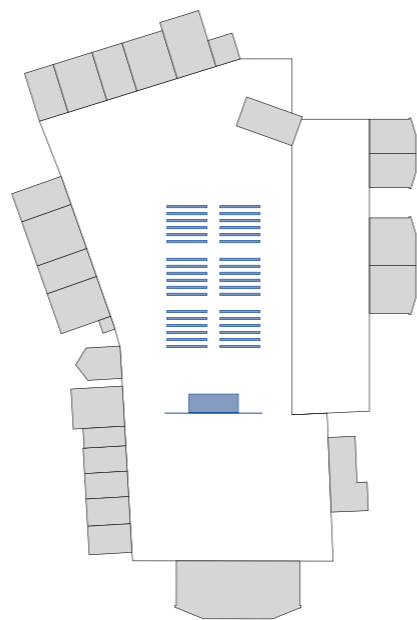
Zirkus Knie



Viehschau

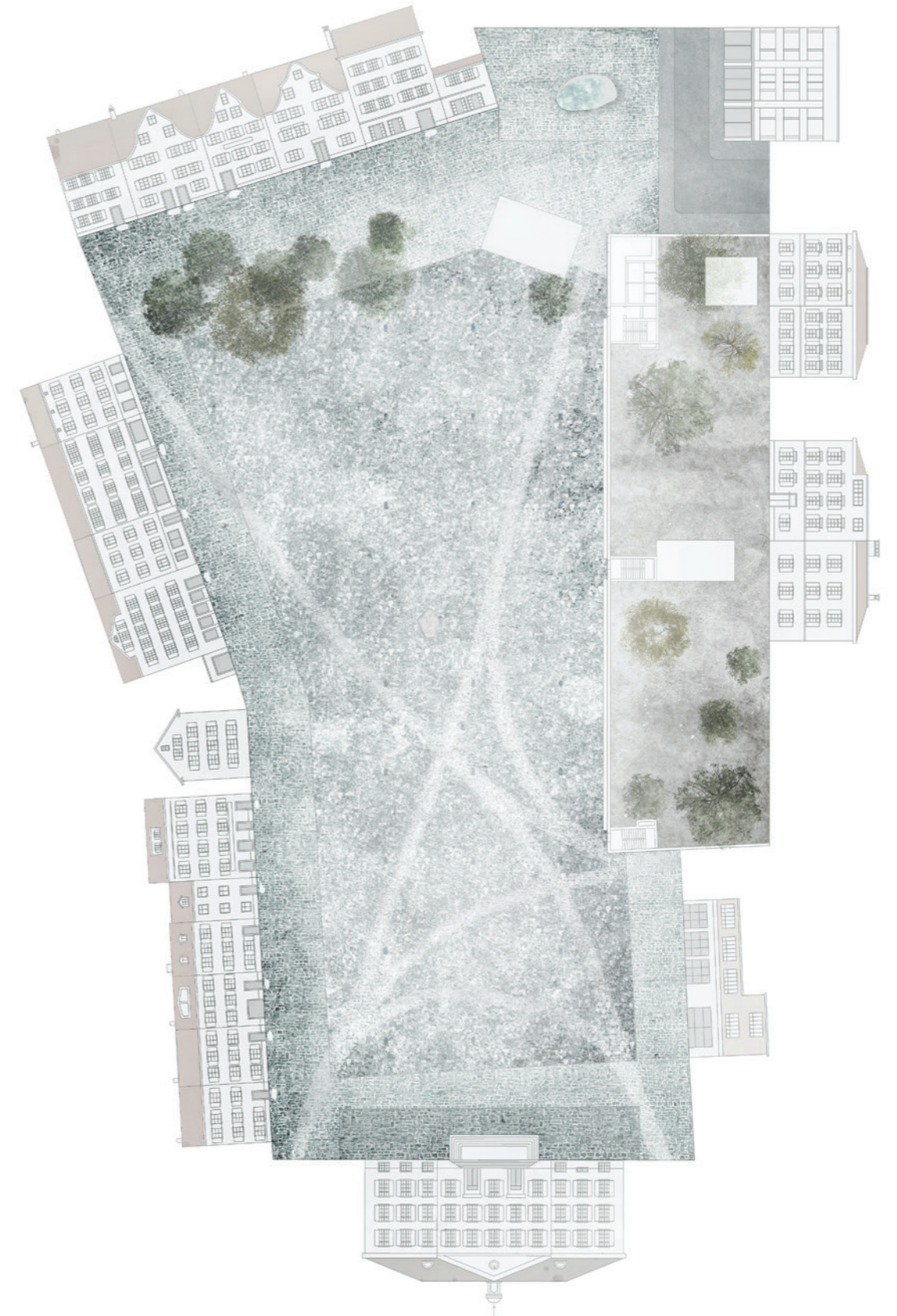


Weihnachtsmarkt



Freiluftkino

Der neue Zaunplatz in der Aufsicht und mit umgeklappten Fassaden. Es ist eine Projektskizze und doch in der Stossrichtung eindeutig. Nun gilt es diese weiter zu entwickeln, allfällige Bedenken und Hinweise einzuarbeiten und den autofreien Zaunplatz zu präzisieren. Schliesslich soll es ein kraftvoller und schöner Ort für alle werden.



## 7.

# Betrieb

## 7.1

# Organisation

Die zu gründende Gesellschaft ist für den Betrieb der Tiefgarage unter dem Zaunplatz zuständig und verantwortlich. Die Nutzung des darüberliegenden Zaunplatzes und dessen Bewirtschaftung bleibt somit Sache der Gemeinde Glarus. Diesem Grundsatz entsprechend ist auch keine Organisation im Vollzeitpensum notwendig resp. die notwendigen Arbeiten für den Betrieb können fremdvergeben werden.

Die Organisation der Betreibergesellschaft gliedert sich wie folgt:

### **Verwaltungsrat:**

Der Verwaltungsrat umfasst 3-5 Personen, welche die strategische Ausrichtung der Gesellschaft definieren und die operative Leistung überwachen.

### **Geschäftsführung / Betrieb:**

Die Geschäftsleitung besteht aus 1-3 Personen, welche im Teilpensum den operativen Betrieb der Gesellschaft organisieren. Diese Aufgaben können auch mandatsweise vergeben werden, zumal der Aufwand für den Betrieb der Tiefgarage keine ständige Anwesenheit erfordert. Es ist nicht auszuschliessen, dass auch Mitglieder des Verwaltungsrates in der Geschäftsleitung Einsitz haben. Obschon vordergründig eine Tiefgarage ohne Personal betrieben werden kann, ist es trotzdem notwendig, dass der Betrieb organisiert und überwacht wird. Auch wenn Arbeiten ausgelagert werden, muss jemand dafür verantwortlich sein.

Folgende Aktivitäten sind hierbei zu regeln:

- Laufende Aktivitäten
- Betrieb des Ticketing-Systems und Service bei Problemen
- Unterhalt und Reinigung der Tiefgarage
- Zahlungsverkehr und Buchführung

Diese Aktivitäten können auf Mandatsbasis oder im Auftrag vergeben werden.

- Alternierende Aktivitäten bei Bedarf
- Ansprechperson in diversen Belangen
- Marketing und Vermarktung
- Mutationen Dauermieter
- Unterhalt

Diese Aktivitäten erfordern eine personelle Bezeichnung mit entsprechender Entscheidungskompetenz. Diese kann ebenfalls – personifiziert – im Mandatsverhältnis vergeben werden oder andernfalls in einer Anstellung im Teilzeitpensum resp. abgerechnet nach Aufwand.

---

## 8.

# Risikoanalyse

---

### 8.1

## Strategische Risiken

Die nachfolgende Risikoanalyse beschreibt die seitens der Initianten ausgemachten Risiken für das geplante Projekt einer Parkgarage unter dem Zaunplatz. Sie gliedern sich in folgende Risikogruppen:

- **Strategische Risiken**
- **Marktrisiken**
- **Bauliche Risiken**
- **Finanzrisiken**
- **Operative Risiken**

Nachfolgend werden diese Risiken näher beschrieben sowie qualitativ bewertet nach Gewicht und Eintretenswahrscheinlichkeit. Zudem wird zu jedem Risiko beschrieben, mit welchen Massnahmen das Risiko minimiert bzw. beherrscht wird. Risiken, die den Charakter Höhere Gewalt / Force Majeure haben wie z.B. Krieg, Terror, grosse Naturkatastrophen, Bergsturz, Meteoriteneinschlag und dergleichen, werden an dieser Stelle nicht vertieft, bleiben jedoch bestehende Risiken mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit.

## Marktrisiken

### Entwicklung der Mobilität:

**Beschrieb:** Die Mobilität in der Schweiz entwickelt sich in einer Weise, dass sich die private Mobilität zurückentwickelt und damit die Nachfrage nach Abstellplätzen für Fahrzeuge zurückgeht. Dies könnte z.B. eintreten, wenn private Mobilität z. B. aus Gründen des Klimaschutzes gesetzlich oder fiskalisch eingeschränkt bzw. erschwert wird zugunsten des öffentlichen Verkehrs (wie dies z.B. in Singapur der Fall ist), oder sich das Arbeiten im Home Office weiter etablieren sollte und der Bedarf eines eigenen Fahrzeugs für viele Leute entfällt.

**Gewichtung:** schwer

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** gering

**Massnahmen:** Es wäre sehr schwierig, einer solchen Entwicklung Einhalt zu gewähren. Allenfalls gibt es die Möglichkeit der Zuführung in eine andere Nutzung. Jedoch erachten die Projektinitianten die Eintretenswahrscheinlichkeit für dieses Risiko als gering, da in ländlichen Regionen das Angebot an öffentlichem Verkehr noch auf lange Sicht hinaus nicht so weit gehen wird, dass sich ein namhafter Teil der Bevölkerung dazu entscheidet, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten. Es wird aber der Erwartung nach eine Verschiebung zu elektrischen Fahrzeugen geben, was unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit von elektrischen Ladestationen die Attraktivität von gedeckten Parkplätzen gegenüber offenen Parkplätzen auf der Strasse steigert.

### Politische Risiken:

**Beschrieb:** Politische Risiken können gruppiert werden in solche, die vor Baubeginn eintreten, und solche, die während der Nutzungsdauer eintreten. Vor Baubeginn erfordert die Realisierung der geplanten Garage die Zustimmung von Gemeinderat und Gemeindeversammlung, möglicherweise auch von Landrat des Kt. Glarus und Landsgemeinde. Generell haben Projekte, welche den (privaten) Verkehr betreffen, im politischen Umfeld der Schweiz oftmals einen eher schweren Stand, und es kann aus heutiger Sicht nicht als gesichert gelten, dass diese politischen Entscheidungen zugunsten des Projekts ausfallen. Es gilt jedoch auch hervorzuheben, dass die geplante Garage zahlreiche öffentliche Bedürfnisse zu befriedigen vermag, wie z.B. die Verbannung von Autos auf öffentlichen Flächen (wie dies auch das Parkierungskonzept der Gemeinde Glarus genau auf dem Landsgemeindeplatz vorsieht), Schaffung von freien Flächen in der Stadt, Aufwertung des Stadtbildes, usw. Negative politische Entscheide würden jedoch das „Aus“ des Projekts bedeuten, unter Hinnahme des Verlustes aller bis zu dem Zeitpunkt investierten Ressourcen, die aber vor Baubeginn ein einigermaßen tragbares Niveau haben sollten.

**Gewichtung:** mittel

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** mittel

**Massnahmen:** Schaffung eines gesamtheitlichen, nachhaltigen und aus Sicht der Allgemeinheit attraktiven Projekts, das möglichst grossen (öffentlichen) Nutzen generiert und möglichst vielen Interessen gerecht wird. Gründliche und nachhaltige Kommunikation und Vermittlung des Projekts bei Behörden und in der Öffentlichkeit.

Während der Nutzungsdauer ist es denkbar, dass der Betrieb der geplanten Garage aus politischen Gründen behindert oder gar verboten werden könnte. Das dahingehende Risiko ist dank der durch die Verfassung geschützte Besitzstandswahrung jedoch sehr klein.

### Pricing:

**Beschrieb:** Es ist denkbar, dass sich die in den finanziellen Kalkulationen zugrunde gelegten Nutzungspreise/Mieten für die Garage effektiv als zu hoch erweisen und sich die erwarteten Erträge nicht einstellen. Dies könnte z.B. auch der Fall sein, wenn im Einzugsfeld der geplanten Garage neue Angebote geschaffen werden, die die angebotenen Leistungen/Parkplätze konkurrenzieren. Fällt dies in einem geringen Masse aus, hätte das zur Konsequenz, dass die (eher geringe) Rendite für die Anleger erodiert wird. Akzentuiert sich das Problem weiter, könnte es zu nachhaltigen finanziellen Verlusten führen, welche in letzter Konsequenz entweder eine Refinanzierung/Finanzsanierung erforderlich machen könnten oder gar zum Konkurs der Betreibergesellschaft führen könnte. Als Grundeigentümerin würde in dem Fall die Garage in die Hände der Gemeinde Glarus fallen.

**Gewichtung:** schwer

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** gering

**Massnahmen:** Einbindung von institutionellen Ankerinvestoren mit eigenem Bedürfnis nach Parkflächen in der Innenstadt von Glarus (z.B. GLKB, Verwaltung, Berufsschule, usw.). Abschluss von möglichst vielen Langfrist-Mietverträgen vor Baubeginn. Optimierung bzw. Minimierung der Baukosten, sodass wirtschaftlicher Break-even bei möglichst geringen Einnahmen ausfällt. Generierung von möglichst hohen Investitionssynergien mit Drittnutzern (Gemeinde, TBG, Zivilschutz, Nachbarn, usw.). Schaffung einer möglichst hohen Eigenkapitalbasis bei möglichst geringem Fremdkapital, sodass der Zinsaufwand möglichst tief ausfällt. Einrechnung von adäquaten Reserven bei Baukostenschätzung und konservative Annahme von Erträgen. Suche nach Bürgschaften bei Drittparteien mit gutem Rating zur Minimierung der Zinslast. Findung von möglichst hohen à-fonds-perdu-Beiträgen (z.B. aus GLKB-Fonds, Tourismusfonds, Lotteriefonds, Berghilfe, private Spenden, Werbung/Sponsoring, usw.). Durchführung von Sensitivitätsanalysen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche den möglichen Spielraum bzw. vorhandene Reserven aufzeigen.

# Baurisiken

## Baugrund und Grundwasser:

**Beschrieb:** Unerwartete Mehrkosten infolge ungünstiger Verhältnisse in Baugrund sowie unerwartet hohe Grundwasseraufkommen können die Baukosten markant erhöhen und damit die Wirtschaftlichkeit des Projekts bedeutsam beeinträchtigen.

**Gewichtung:** mittel

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** gering/mittel

**Massnahmen:** Frühzeitige Durchführung einer ausreichend gründlichen Baugrunduntersuchung. Einrechnung von adäquaten Reservepositionen bei der Bestimmung der Baukosten.

## Hochwasser:

**Beschrieb:** Für den Projektperimeter existiert bis zur Realisierung des Hochwasserschutzprojekts Glarus-Ennenda eine erhöhte Gefahr für Hochwasser. Ein Hochwasser kann zur Konsequenz haben, dass die Garage geflutet wird und somit nicht mehr benutzbar ist. Die Wiederinbetriebnahme nach einem Hochwasserereignis ist zudem mit bedeutsamem Reinigungsaufwand und möglicherweise erforderlichen Schadensbehebungen verbunden.

**Gewichtung:** mittel

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** gering

**Massnahmen:** Berücksichtigung von adäquaten Hochwasserschutzmassnahmen im Bauprojekt (wobei eine gezielte Evakuierung und vorsorgliche (Teil-) Flutung mit sauberem Wasser eine mögliche Massnahme sein kann). Abschluss einer adäquaten Elementarschaden-Versicherung in Abstimmung mit dem Hochwasserschutzkonzept; diese Versicherung umfasst idealerweise auch eine Ertragsausfallentschädigung.

## Baurechtliche Risiken:

**Beschrieb:** Es besteht heutzutage in der Schweiz und insbesondere in dicht bebauten Siedlungsflächen ein grosses Risiko von Einsprachen seitens Nachbarn und betroffener Dritter sowie Interessenverbänden. Solche Einsprachen können ein Projekt um mehrere Jahre verzögern und schlimmstenfalls verhindern. Zudem sind sie mit nicht zu unterschätzenden Kosten verbunden, und es besteht die Gefahr, dass aus der Bereinigung von Einsprachen empfindliche Mehrkosten oder Nutzungs- und Ertragseinschränkungen resultieren. Würde eine Einsprache die Projektrealisierung verhindern, so würde das wohl vor der Entstehung von namhaften Baukosten erfolgen, jedoch würden die bis zum Projektabbruch aufgelaufenen investierten Ressourcen verloren gehen.

**Gewichtung:** mittel

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** hoch

**Massnahmen:** Frühzeitige sowie laufende Information von Nachbarn, betroffenen Dritten und Interessenverbänden sowie deren Involvement in die Projektentwicklung, soweit als möglich. Schaffung von Mehrwert und Behebung von vorhandenen Problemen für Nachbarn und betroffene Dritte. Vollumfängliche Berücksichtigung und Einhaltung der in bau- und umweltrechtlicher Hinsicht relevanten Gesetze; wo nötig, frühzeitige Klärung der Situation mit den Behörden, ggf. unter Beizug von kundigen Spezialisten. Vollständig eliminieren lässt sich dieses Risiko jedoch leider nicht.



## Finanzrisiken

### Zinsumfeld:

**Beschrieb:** Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus über die in der Wirtschaftlichkeitsberechnungen angenommenen Zinssätze führt zu unerwartet hohen Finanzierungskosten, welche durch die laufenden Einnahmen nicht gedeckt werden. Fällt dies in einem geringen Masse aus, hätte das zur Konsequenz, dass die (eher geringe) Rendite für die Anleger erodiert wird. Akzentuiert sich das Problem weiter, könnte es zu nachhaltigen finanziellen Verlusten führen, welche in letzter Konsequenz entweder eine Refinanzierung/Finanzsanierung erforderlich machen könnten oder gar zum Konkurs der Betreibergesellschaft führen könnten. Als Grundeigentümern würde in dem Fall die Garage in die Hände der Gemeinde Glarus fallen.

**Gewichtung:** schwer

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** gering

**Massnahmen:** Optimierung/Minimierung der Baukosten, sodass wirtschaftlicher Break-Even bei möglichst geringen Einnahmen ausfällt. Generierung von möglichst hohen Investitionssynergien mit Drittnutzern (Gemeinde, TBG, Zivilschutz, Nachbarn, usw.). Schaffung einer möglichst hohen Eigenkapitalbasis bei möglichst geringem Fremdkapital, sodass der Zinsaufwand möglichst tief ausfällt. Einrechnung von adäquaten Reserven bei Baukostenschätzung und konservative Annahme von Erträgen. Suche nach Bürgschaften bei Drittparteien mit gutem Rating zur Minimierung der Zinslast. Findung von möglichst hohen à-fonds-perdu-Beiträgen (z.B. aus GLKB-Fonds, Tourismusfonds, Lotteriefonds, Berghilfe, private Spenden, Werbung/Sponsoring, usw.). Durchführung von Sensitivitätsanalysen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche den möglichen Spielraum bzw. vorhandene Reserven aufzeigen.

## Operative Risiken

### Vandalen:

**Beschrieb:** Es besteht bei öffentlich zugänglichen Bauwerken die Gefahr, dass diese durch Vandalen beschmutzt oder beschädigt werden, was mit Kosten und Ärger verbunden ist.

**Gewichtung:** leicht

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** hoch

**Massnahmen:** Helle und offene/übersichtliche Gestaltung des Bauwerks. Verwendung von adäquater Überwachungstechnik. Einsatz von Sicherheitspatrouillen nachts/am Wochenende. Einrechnung von adäquaten Positionen zur Behebung von Vandalenschäden in die Betriebskosten.

### Feuer:

**Beschrieb:** Eine Feuersbrunst stellt in grossen Garagen eine ausserordentliche Gefahr dar, befindet sich doch in einer gut besetzten Garage eine beträchtliche Brandlast (Kunststoff und Treibstoff in Fahrzeugen). Zudem können auch heutige Fahrzeuge infolge technischer Probleme ohne Dritteinwirkung in Brand geraten, dies gilt für konventionelle Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren wie auch für elektrische Fahrzeuge. Und ein in Brand geratenes Fahrzeug kann leicht ein unmittelbar daneben parkiertes Fahrzeug entflammen. Zudem ist die Brandbekämpfung in einer grossen unterirdischen Anlage im Vergleich zu Bränden an der Oberfläche ungleich schwieriger.

**Gewichtung:** schwer

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** mittel

**Massnahmen:** Integrale Entwicklung eines adäquaten Brandschutzkonzepts gemeinsam mit dem gesamten Bauprojekt. Integration, Betrieb sowie Wartung/Unterhalt einer automatischen Brandmelde- und Löschanlage. Regelmässige Durchführung von Löschübungen durch/mit der örtlichen Feuerwehr. Abschluss einer adäquaten Elementarschadenversicherung, welche idealerweise auch eine Ertragsausfallentschädigung umfasst.

### Events und Veranstaltungen:

**Beschrieb:** Bei der Durchführung von grösseren Veranstaltungen in der Innenstadt von Glarus (z.B. Landsgemeinde, Zirkus, Chilbi, Open Air Konzert, usw.) ist es denkbar, dass die Erreichbarkeit und somit die Benutzung der geplanten Garage verunmöglicht wird, was die Akzeptanz der Garage durch die Zielkundschaft (Dauermieter) namhaft beeinträchtigen würde.

**Gewichtung:** mittel

**Eintretenswahrscheinlichkeit:** mittel

**Massnahmen:** Behördliche Zusicherung der Erreichbarkeit (z.B. durch Rechtbot oder Signalisation „Zugang für Berechtigte erlaubt“. Geschickte Platzierung der Ein-/Ausfahrt, wo während Veranstaltungen Erreichbarkeit zugesichert werden kann. Allenfalls lässt sich ein interessantes Modell entwickeln, nach welchem Dauermieter/innen ihre Plätze während Veranstaltungen gegen ein attraktives Entgelt als VIP-Parkplätze zur Verfügung stellen.

## 9.

# Finanzielles

## 9.1

### Finanzierung

Aufgrund der Baukostenkalkulation werden die Erstellungskosten für die Tiefgarage auf rund CHF 8.5 Mio. (netto exkl. MWST) geschätzt. Insbesondere aufgrund der Unsicherheit für den Bau im Grundwasser wurde hierin bereits eine Reserve von rund CHF 1 Mio. berücksichtigt. Um die Liquidität sicherzustellen, wird mit einem Finanzierungsbedarf von CHF 9 Mio. gerechnet.

Der Finanzierungsbedarf wird wie folgt gedeckt:

Aktienkapital	CHF 3 Mio.
Projektbeitrag	CHF 3 Mio.
Bankdarlehen	CHF 3 Mio.

Das Finanzierungsverhältnis wird somit paritätisch je zu einem Drittel angestrebt. Nebst dem Aktienkapital von CHF 3 Mio. wird auch seitens der öffentlichen Hand (Gemeinde / Kanton) mit einem Projektbeitrag in gleicher Höhe gerechnet, welcher als Beitrag der Gemeinde an den entstandenen Mehrwert für das Ortsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt gelten kann. Nach Abzug des Projektbeitrages besteht sodann ein Finanzierungsverhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital von je 50%.

Für die Verzinsung des Fremdkapitals wird eine Rückzahlung innert 40 Jahren angenommen, bei einer Verzinsung von 2%; was in Anbetracht der aktuellen Zinslage realistisch erscheint. Um eine etwaige Zinssteigerung in der Zukunft zu berücksichtigen, wurde ab dem Jahr 10 eine Zinserhöhung auf 4% berücksichtigt.

Die Abgeltung der Aktienkapitalgeber wird mit einer Dividende von 2% frühestens ab dem Jahr 3 berücksichtigt. Dies unterstreicht den nicht primär renditeorientierten Charakter der Gesellschaft – so liegt die Abgeltung im Rahmen vergleichbarer Organisationen im Glarnerland.

# Betriebsrechnung

## Erträge

Die Erträge richten sich nach der Einschätzung der genutzten Parkplätze, wie in Kapitel 4.5 aufgeführt. Diese unterscheidet sich aufgrund des Nutzungsverhaltens wesentlich zwischen Wochentagen und dem Wochenende. Wobei bei letzterem ebenfalls eine Differenzierung zwischen dem Samstag und dem Sonntag angebracht ist.

Während den Wochentagen darf aufgrund des bisherigen Nutzungsverhaltens davon ausgegangen werden, dass die Parkplätze tagsüber vorwiegend von Arbeitnehmenden angrenzender Unernehmungen oder der kantonalen Verwaltung belegt werden. Dies sind regelmässige Kunden, welche eine ganzjährige Parkierungsmöglichkeit nahe der Arbeit schätzen und teils gar auf diese angewiesen sind. Sie entscheiden sich für einen Hybridparkplatz, da sie damit Gewähr auf einen verfügbaren Parkplatz haben und von einem vergünstigten Tarif profitieren. Damit bilden sie das Gegenstück zu den zentrumsnahen Anwohnern, welche über die Nacht einen Parkplatz für ihr Fahrzeug benötigen und auswärts zur Arbeit fahren. Diese nutzen ebenfalls den Hybridtarif über die Nacht, da insbesondere gedeckte Parkierungsmöglichkeiten in der Innenstadt rar sind. Tagsüber stehen zudem genügend Kurzzeitparkplätze zur Verfügung, um den unregelmässigen Besuchern eine Parkmöglichkeit zu bieten.

Die Einnahmen aus dem Parking während den Wochentagen werden auf rund CHF 280'000 pro Jahr geschätzt.

Das Nutzungsverhalten am Samstag unterscheidet sich dahingehend, dass die Anzahl der regelmässigen Pendler, welche zur Arbeit nach Glarus fahren, geringer ist. Diese Lücke schliessen auswärts arbeitstätige Anwohner, welche ansonsten lediglich den Parkplatz über die Nacht verwenden. Am Wochenende fahren sie nicht mit dem Fahrzeug zur Arbeit und sind deshalb darauf angewiesen einen gesicherten Parkplatz zu haben. Die Erle-

digungen und Einkäufe in der Innenstadt bewirken zudem eine starke Frequentierung der Gratis- und Normaltarifplätze.

Die Einnahmen aus dem Parking am Samstag werden auf rund CHF 55'000 pro Jahr geschätzt.

Am Sonntag ist die tiefste Auslastung zu erwarten. Das Gewerbe hat weitgehend geschlossen, dafür zieht es Ausflügler in die Stadt. Diesen stehen genügend Tarifparkplätze für das spontane Parkieren zur Verfügung. Der restliche Teil der Tiefgarage wird überwiegend von Dauermietern und Anwohnern verwendet, welche am Sonntag nicht zur Arbeit fahren müssen.

Die Einnahmen aus dem Parking am Sonntag werden auf rund CHF 40'000 pro Jahr geschätzt.

In Summe erscheint sodann über das gesamte Jahr ein Ertrag von rund CHF 375'000 realistisch. Um etwaige Schwankungen in der Auslastung zu berücksichtigen wurde im Finanzplan hierfür ein Einschlag von 5% angesetzt und mit jährlichen Erträgen von CHF 357'000 kalkuliert. Nach dem Jahr 10 ist anzunehmen, dass sich das Angebot gefestigt hat und die Schwankungen tiefer ausfallen. Damit erhöhen sich die Erträge leicht auf CHF 364'000 pro Jahr.

## Aufwände

### Abschreibungen

Die Abschreibungen werden mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Dies betrifft insbesondere die „fixen“ Bestandteile der Tiefgarage, welche innert dieser Frist nicht grundlegend erneuert werden müssen. Die Kosten hierfür entstehen insbesondere auch durch den unterirdischen Bau, weshalb initial mit höheren Kosten (Aushub) gerechnet werden muss, welche keiner oder nur geringer Abnutzung unterliegen.

Für erneuerbare „Ausstattung“ der Tiefgarage werden in den ersten 30 Jahren nach Erstellung Ersatzinvestitionen in der Höhe von CHF 1 Mio. angesetzt, welche jeweils mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben werden.

Ab dem Jahr 40 sind Ersatz- und Renovationsinvestitionen von CHF 9 Mio. berücksichtigt, was den ursprünglichen Baukosten entspricht und somit einen langfristigen Betrieb der Tiefgarage sicherstellen soll.

### Betriebsaufwand und Unterhalt

Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Tiefgarage werden auf 1% der Anlagekosten geschätzt (CHF 90'000).

### Zinsen

Die Zinsen auf dem Fremdkapital werden in den ersten 10 Jahren aufgrund des aktuellen Zinsniveaus mit 2% geschätzt. Anschliessend wird mit 4% kalkuliert, um eine etwaige Zinssteigerung, welche zum heutigen Zeitpunkt wohl nicht abgesichert werden kann, zu berücksichtigen.

### Baurechtzins

Der Baurechtzins wird mit CHF 6'750 pro Jahr angesetzt, womit die zur Verfügungstellung der Fläche von 3'740m<sup>2</sup> bei einem Ansatz von rund CHF 120.-/m<sup>2</sup> mit 1.5% abgegolten wird.

# Planrechnung

## Finanzplan

(Alle Angaben in TCHF)

Bilanz	Jahr 0	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 20	Jahr 30	Jahr 40	Jahr 50	Jahr 60	Jahr 70	Jahr 80	Jahr 90	Jahr 100
Flüssige Mittel	500	584	669	730	791	854	918	983	1'048	1'115	983	1'136	1'312	1'220	1'402	1'801	2'144	1'977	1'871	3'768
Tiefgarage	5'500	5'408	5'317	5'225	5'133	5'042	4'950	4'858	4'767	4'675	4'783	3'967	3'250	2'833	1'917	1'500	1'500	2'000	2'000	-
- Initialkosten	5'500	5'408	5'317	5'225	5'133	5'042	4'950	4'858	4'767	4'675	4'583	3'667	2'750	1'833	917	-	-	-	-	-
- Ersatz/Renovation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	300	500	1'000	1'000	1'500	1'500	2'000	2'000	-
<b>Aktiven</b>	<b>6'000</b>	<b>5'992</b>	<b>5'985</b>	<b>5'955</b>	<b>5'925</b>	<b>5'896</b>	<b>5'868</b>	<b>5'841</b>	<b>5'815</b>	<b>5'790</b>	<b>5'766</b>	<b>5'103</b>	<b>4'562</b>	<b>4'054</b>	<b>3'319</b>	<b>3'301</b>	<b>3'644</b>	<b>3'977</b>	<b>3'871</b>	<b>3'768</b>
Fremdfinanzierung unverz.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fremdfinanzierung verz.	3'000	2'940	2'880	2'820	2'760	2'700	2'640	2'580	2'520	2'460	2'400	1'800	1'200	600	-	-	-	-	-	-
<b>Fremdkapital</b>	<b>3'000</b>	<b>2'940</b>	<b>2'880</b>	<b>2'820</b>	<b>2'760</b>	<b>2'700</b>	<b>2'640</b>	<b>2'580</b>	<b>2'520</b>	<b>2'460</b>	<b>2'400</b>	<b>1'800</b>	<b>1'200</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aktienkapital	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Reserven	-	3	6	10	15	20	25	30	35	40	45	72	105	140	163	193	243	293	313	333
Ergebnisvortrag	-	49	99	125	150	176	203	231	260	290	321	231	257	314	156	108	401	684	558	435
<b>Eigenkapital</b>	<b>3'000</b>	<b>3'052</b>	<b>3'105</b>	<b>3'135</b>	<b>3'165</b>	<b>3'196</b>	<b>3'228</b>	<b>3'261</b>	<b>3'295</b>	<b>3'330</b>	<b>3'366</b>	<b>3'303</b>	<b>3'362</b>	<b>3'454</b>	<b>3'319</b>	<b>3'301</b>	<b>3'644</b>	<b>3'977</b>	<b>3'871</b>	<b>3'768</b>
<b>Passiven</b>	<b>6'000</b>	<b>5'992</b>	<b>5'985</b>	<b>5'955</b>	<b>5'925</b>	<b>5'896</b>	<b>5'868</b>	<b>5'841</b>	<b>5'815</b>	<b>5'790</b>	<b>5'766</b>	<b>5'103</b>	<b>4'562</b>	<b>4'054</b>	<b>3'319</b>	<b>3'301</b>	<b>3'644</b>	<b>3'977</b>	<b>3'871</b>	<b>3'768</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Jahr 0</b>	<b>Jahr 1</b>	<b>Jahr 2</b>	<b>Jahr 3</b>	<b>Jahr 4</b>	<b>Jahr 5</b>	<b>Jahr 6</b>	<b>Jahr 7</b>	<b>Jahr 8</b>	<b>Jahr 9</b>	<b>Jahr 10</b>	<b>Jahr 20</b>	<b>Jahr 30</b>	<b>Jahr 40</b>	<b>Jahr 50</b>	<b>Jahr 60</b>	<b>Jahr 70</b>	<b>Jahr 80</b>	<b>Jahr 90</b>	<b>Jahr 100</b>
Erträge		357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Betriebsaufwand und Unterhalt		-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90
Initialaufwand		-40	-40																	
Abschreibungen		-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-112	-122	-142	-192	-192	-150	-150	-200	-200
- Initialkosten		-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92	-	-	-
- Ersatz/Renovation		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20	-30	-50	-100	-100	-150	-150	-200	-200
Fremdfinanzierung 2%		-60	-59	-58	-56	-55	-54	-53	-52	-50	-49									
Fremdfinanzierung 4%												-74	-50	-26	-2	-	-	-	-	-
Baurechtszins		-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>68</b>	<b>70</b>	<b>111</b>	<b>112</b>	<b>113</b>	<b>114</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>118</b>	<b>119</b>	<b>82</b>	<b>96</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
Steuern		-16	-16	-22	-22	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-18	-20	-21	-17	-18	-24	-25	-18	-18
<b>Ergebnis</b>		<b>52</b>	<b>53</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>96</b>	<b>63</b>	<b>75</b>	<b>79</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>94</b>	<b>93</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Cashflow</b>	<b>Jahr 0</b>	<b>Jahr 1</b>	<b>Jahr 2</b>	<b>Jahr 3</b>	<b>Jahr 4</b>	<b>Jahr 5</b>	<b>Jahr 6</b>	<b>Jahr 7</b>	<b>Jahr 8</b>	<b>Jahr 9</b>	<b>Jahr 10</b>	<b>Jahr 20</b>	<b>Jahr 30</b>	<b>Jahr 40</b>	<b>Jahr 50</b>	<b>Jahr 60</b>	<b>Jahr 70</b>	<b>Jahr 80</b>	<b>Jahr 90</b>	<b>Jahr 100</b>
Ergebnis		52	53	89	90	91	92	93	94	95	96	63	75	79	56	58	94	93	50	50
Abschreibungen		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	112	122	142	192	192	150	150	200	200
<b>Cashflow operativ</b>		<b>144</b>	<b>145</b>	<b>181</b>	<b>182</b>	<b>183</b>	<b>184</b>	<b>185</b>	<b>186</b>	<b>187</b>	<b>188</b>	<b>175</b>	<b>197</b>	<b>220</b>	<b>248</b>	<b>250</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
Investitionen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-200	-300	-500	-1'000	-1'000	-1'500	-1'500	-2'000	-2'000	-
Amortisation Fremdfinanzierung		-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-	-	-	-	-
Dividende 2%				-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
<b>Cashflow</b>		<b>84</b>	<b>85</b>	<b>61</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>65</b>	<b>66</b>	<b>67</b>	<b>-132</b>	<b>-245</b>	<b>-423</b>	<b>-900</b>	<b>-872</b>	<b>-1'310</b>	<b>-1'316</b>	<b>-1'817</b>	<b>-1'810</b>	<b>190</b>

---

10.

# Ausblick / Synergien

---

10.1

## Schutzräume

Das Amt für Zivilschutz des Kantons Glarus verpflichtet zukünftig wieder zum Bau von Schutzräumen in Mehrfamilienhäusern oder öffentlichen Anlagen. Die Doppelnutzung von Parkieranlagen zu Schutzraumzwecken entspricht einer gängigen Praxis. Im Ernstfall können die Parkings statt den Fahrzeugen Personen Schutz bieten. In Abklärungsgesprächen mit der zuständigen Amtsstelle ist beidseitiges Interesse bekundet worden. Eine entsprechende Nutzung bedarf jedoch weiterer baulicher Massnahmen. So müssen zusätzliche Infrastrukturräume wie beispielsweise Sanitärräume, Küche und Lagerräume erstellt werden. An die statische Dimensionierung der Bauteile werden erhöhte Anforderungen gestellt, dasselbe gilt auch für die Bauteilöffnungen.

Die Errichtung solcher Schutzplätze wird im Gegenzug finanziell entschädigt. Es ist davon auszugehen, dass dadurch die Erträge gegenüber den Aufwänden klar überwiegen. Die Vorteile liegen auch in einer anderweitigen Nutzung der verbauten Infrastrukturen. Landsgemeinde, Zirkus, Chilbi, und Viehmarkt könnten z.B. auf mobile WC Anlagen verzichten. Bei Festanlässen, Openairkinos oder Veranstaltungen wie das beliebte Stadtopenair «Sound of Glarus», welches jeweils über 12'000 Besucher anlockt, können Küche, Garderobe und Duschen als wertvolle Infrastruktur dienen.

---

10.2

## Überdachung

Bauliche Veränderungen beeinflussen stets unser Verhalten dadurch, dass sie die räumlichen Gegebenheiten neu definieren. Unter dem Gesichtspunkt, dass der Zaunplatz nicht mehr «zuparkiert» ist, sondern vielseitig genutzt werden kann, ergibt sich eine neue Ausgangslage für Visionen. Blicken wir auf weitere Möglichkeiten, welche sich in Synergie mit dem Bau der Tiefgarage ergeben, so fordert uns eine dieser Ideen speziell heraus. Stellen wir uns vor, der Zaunplatz könnte nicht nur an der Landsgemeinde, sondern auch bei weiteren Anlässen oder im Alltag durch ein ausfahrbares Dach vor Regen geschützt werden. Eine solche Überdachung könnte beispielsweise mittels versenkbaren Trägern in den Hohlstützen der Garage integriert werden.

11.

# Zeitplan

2021	Oktober	Präsentation Businessplan
	November	Entscheid Gemeinde
		Ausarbeitung Baurechtsvertrag
2022	Mai	Gemeindeversammlung genehmigt Baurechtsvertrag
		Überarbeitung Vorprojekt
	September	Einreichung Baugesuch
2023	Februar	Baubewilligung liegt vor
	April	Zirkus gastiert auf dem Zaunplatz
	Mai	Landsgemeinde Baustart Etappe 1
2024	<b>März</b>	<b>Abschluss und Inbetriebnahme Etappe 1</b>
	April	Zirkus gastiert auf dem Zaunplatz
	Mai	Landsgemeinde Baustart Etappe 2
2025	<b>März</b>	<b>Abschluss und Inbetriebnahme Etappe 2</b>

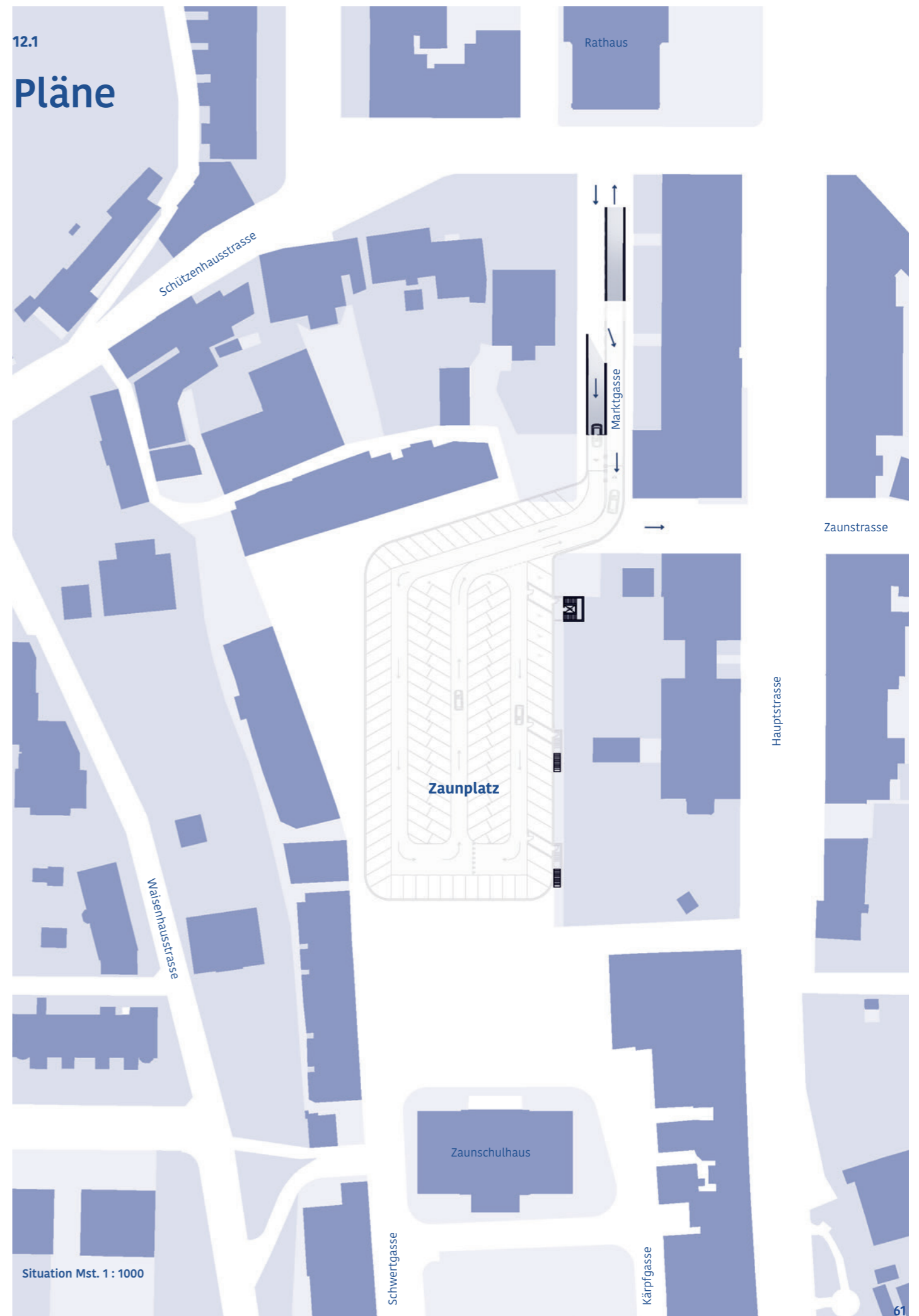
## Zeitplan und Meilensteine

Mit dem Vorliegen dieses Businessplans werden Fakten geschaffen, die zur politischen Diskussion anregen und auffordern. Der Grundsatzentscheid der Gemeinde ist es, welcher der nächste wichtige Meilenstein darstellt. Ein positiver Entscheid des Gemeinderates schafft die Grundlage um weitere Abklärungen und Planungsaufgaben anzugehen. Die Gemeindeversammlung kann dann über die Vorlage befinden.

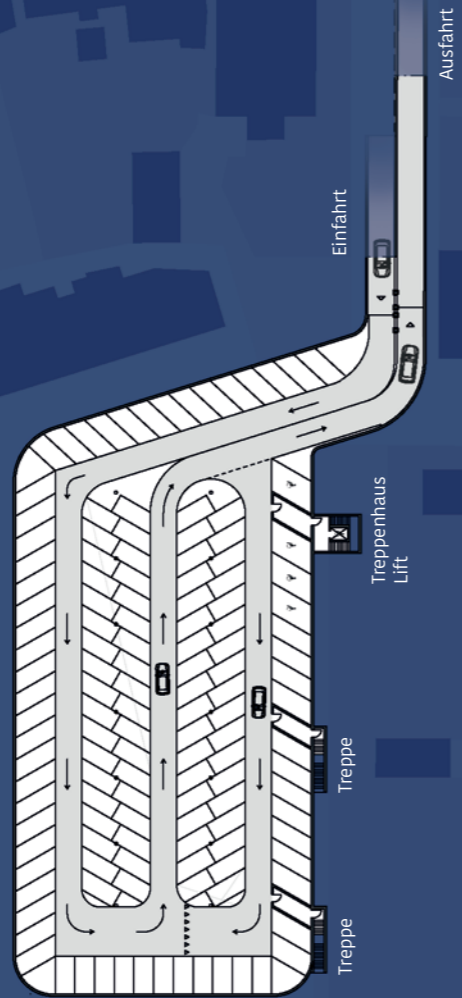
Im Besten Fall wird mit dem Bau des Zaunplatz Parking im Mai 2023 gestartet, nachdem die Landsgemeinde ausgetragen wurde. Im März 2024 kann somit das Parking mit 136 Parkplätzen in Betrieb genommen werden. In gegebenem Fall würde ein weiterer Ausbau wiederum nach der Landsgemeinde angesetzt und innert 11 Monaten fertiggestellt. Das Gestaltungsprojekt des Platzes wird idealerweise parallel zur Projektierung des Parkings aufgegleist.

Die Initianten sind bereit und motiviert die Dynamik aufrecht zu erhalten und den Prozess auf die jeweils nächste Ebene voranzutreiben. Sie sind dankbar für die breite Unterstützung und Zustimmung und sehen einer schönen Zukunft auf dem Zaunplatz entgegen.

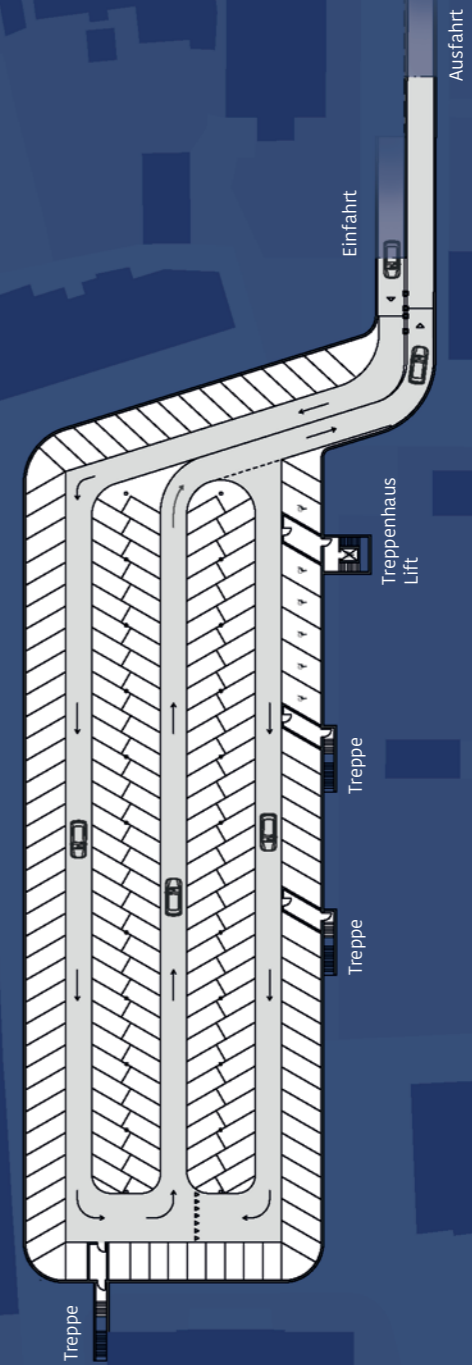
# 12. Anhang



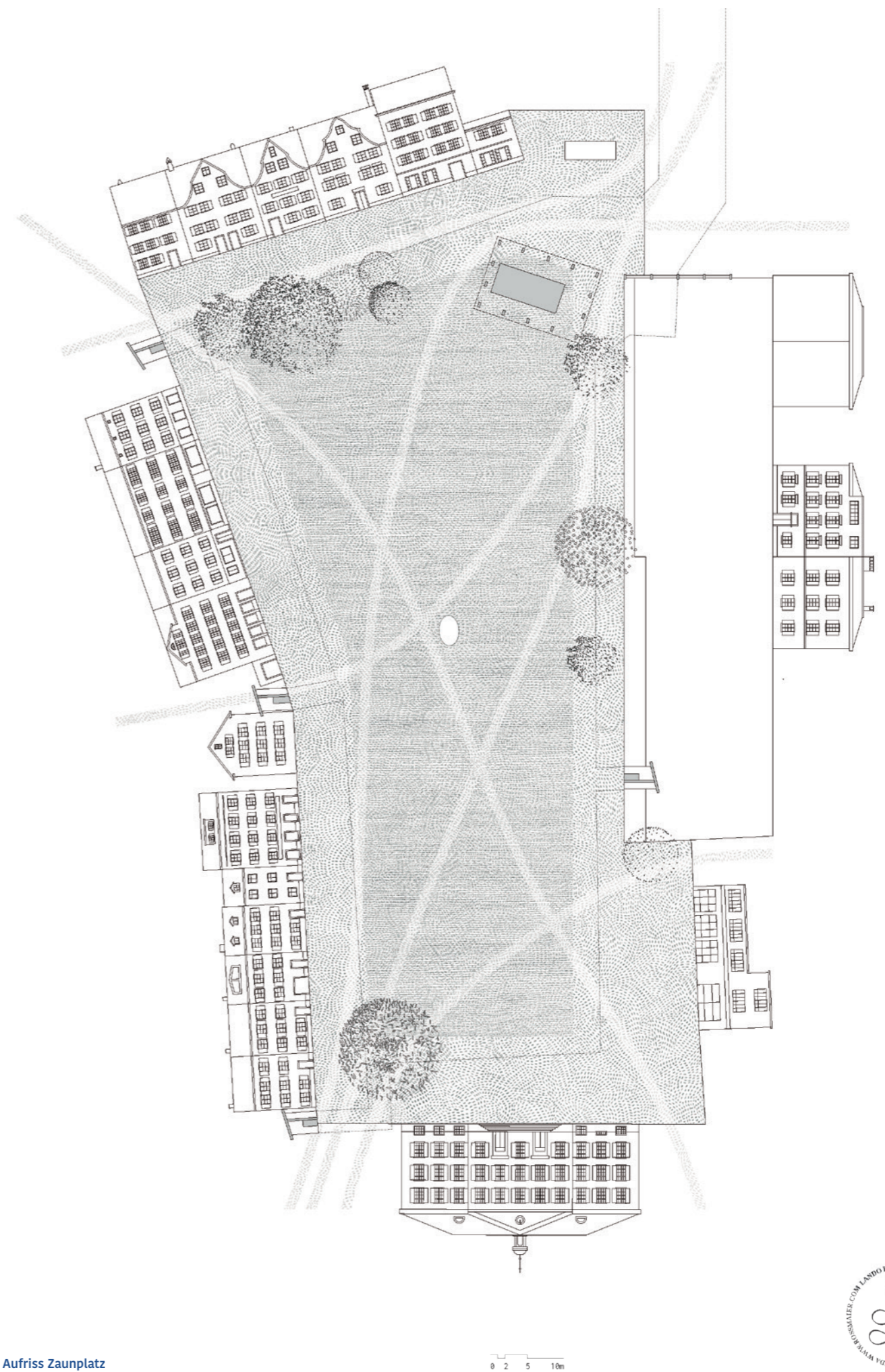
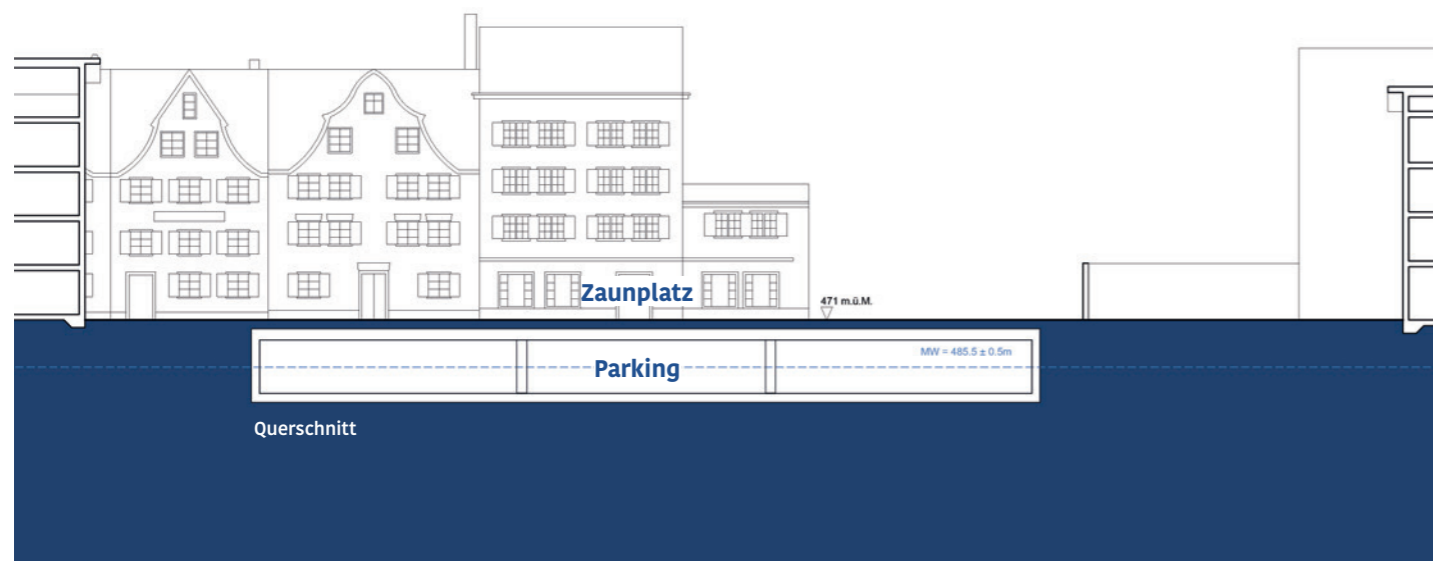
Zaunplatz  
Parking  
**136**  
**Plätze**



Zaunplatz  
Parking  
**212**  
**Plätze**







Aufriß Zaunplatz

0 2 5 10m



# Berechnungen

## Berechnung Nachfragepotenzial nach Einzugsbereichen

	Berechnungsweg A: Abgeleitet aus VSS- Norm		Berechnungsweg B: Mikrozensus / Pendlerstatistik		
AP im Einzugsgebiet (300m)	1716		1716		
Beschäftigungsgrad	0.76		0.76		
Vollzeitäquivalente	1304		1304		
PP-Normbedarf pro Vollzeitäquivalent	0.33		Zupendler	Binnenpendler	
Normbedarf	430		Anteil	0.43	0.57
Reduktionsfaktor	0.50		MIV-Anteil	0.10	0.60
			Besetzungsgrad	1.15	1.15
			Autos	49	388
			Reduktionsfaktor	0.50	0.50
<b>Parkplatzbedarf AP</b>	<b>215</b>	<b>Alternativ:</b>	<b>24</b>	<b>194</b>	
			<b>218</b>		
Einwohner im Einzugsgebiet	1553				
PP-Normbedarf pro Einwohner	0.35				
Normbedarf	544				
Reduktionsfaktor	0.4				
<b>Parkplatzbedarf EW</b>	<b>217</b>	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>436</b>		

### Kurzversionen Berechnung

Bereich	EW	AP	PP-Bedarf
<b>Gesamtstandorte als einzelne Anlagen</b>			
Zaunplatz (Einzelradius)	1550	1710	431
Bahnhof (Süd)	966	564	206
Schützenhaus (Erlen)	1162	802	263
<b>Detailbereiche</b>			
Bereich nur Zaunplatz (grün)	150	920	136
Bereich Zaunplatz-Erlen (rot)	820	645	196
Bereich Zaunplatz-Bahnhof (blau)	575	145	99
Restbereich Erlen (grau)	340	150	66
Restbereich Bahnhof (braun)	385	415	106

### Zusammenfassung



Quelle metron ag

# Bisherige Arbeiten

### Frühere Arbeiten:

Studie Hans Marti, Anfang der 90-er Jahre  
Maturaarbeit Nicolas Ferndrager, 2013

### Aktuelle Arbeiten:

Studie Glarner Kantonalbank und Gemeinde Glarus, 2018  
Präsentation IG Zaunplatz Tiefgarage, 3. Dezember 2020  
Präsentation IG Zaunplatz Tiefgarage Businessplan, 7. Oktober 2021

# Impressum

### IG Zaunplatz

#### Tiefgarage

c/o Bernhard Fasser  
Insel 12  
8750 Glarus

<https://www.zaunplatz.ch/>  
[autofrei@zaunplatz.ch](mailto:autofrei@zaunplatz.ch)

### Autoren

Bernhard Fasser  
Rolf Kohler  
Markus Küng  
Lando Rossmäier  
Rita Rüdisüli  
Andreas Schiesser  
Stefan Trümpi  
Ruedi Umberg

### Grafik & Layout

Rita Rüdisüli

### Druck

Spälti Druck AG Glarus

