

**Absender  
Zentrales Controlling**

**Drucksachen-Nr.**

**0055/2011**

**öffentlich**

## **Anfrage**

**der Fraktion  
Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

**zur Sitzung:  
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr am 17.02.2011**

### **Tagesordnungspunkt A 14.4**

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 03.02.2011 für ein  
Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Tiefgaragenerweiterung Bergischer Löwe**

**Auszug der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Erweiterung der Tiefgarage  
Bergischer Löwe als B.g.A. mit Schranke vom 03.02.2011**

#### **Vorbemerkung**

Hiermit wird das Ergebnis des von der Verwaltung für am realistischsten gehaltenen Szenarios (Anlage 1 der Stellungnahme vom 03.02.2011) aus der Stellungnahme vom 03.02.2011 herausgegriffen und verkürzt zusammengefasst. Annahmen, Chancen und Risiken, sowie die Berechnungen sind der vorgenannten Stellungnahme zu entnehmen und bei dieser Zusammenfassung zu berücksichtigen.

#### **Basis dieses Szenarios u.a. Gebührener, 2010/ Montage einer Schranke:**

a) **Gebühreneinnahmen:**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ▶ Einnahmen-Netto für 58 Parkplätze (74.847/ 1,19):   | <b>62.896€</b>  |
| ▶ Einnahmen-Netto für 189 Parkplätze (243.897/ 1,19): | <b>204.955€</b> |

b) **Werbeeinnahmen:**

- |  |               |
|--|---------------|
| ▶ Einnahmen-Netto für 58 Parkplätze (2.656 €/ 1,19): | <b>2.232€</b> |
| ▶ Einnahmen-Netto für 189 Parkplätze (8.656€/ 1,19): | <b>7.274€</b> |

c) Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten:	
▶ 58 Stellplätze x 35 € x 12 Monate (Netto)=	<b>24.360 €</b>
▶ 189 Stellplätze x 35 € x 12 Monate (Netto)=	<b>79.380 €</b>

d) Baukosten:	
▶ Die Netto-Baukosten belaufen sich lt. der heute erhaltenen Unterlage zzgl. Schranke auf	<b>1,855 Mio.€</b>

### **Stellungnahme**

#### ***1. Szenario Basis Gebührenerlöse des Jahres 2010= 147 T€ Brutto zzgl. 15% Gebührensteigerung durch eine Schranke (Anlage 1 der Stellungnahme):***

Auf Basis der Annahmen und unter Tolerierung der Chancen und Risiken ergibt sich ein negativer Barwert von rd. 543 T€. Dieser negative Barwert kann vollständig durch die Stellplatzablöse von 800 T€ abgedeckt werden.

▶ Die Erweiterung ist durch die Stellplatzablöse **finanzierbar**.

#### **2. Gesamte Tiefgarage nach Erweiterung mit Schranke und dem Szenario (Gebühreneinnahmen des Jahres 2010= 147 T€ Brutto als Basis) (Anlage 4):**

▶ Auf Basis der Annahmen und unter Tolerierung der Chancen und Risiken ergibt sich ein positiver Barwert durch Quersubventionierung von rd. 2,42 Mio. €.

## **Modifizierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe auf Basis der am 03.02.2011 zur Verfügung gestellten Daten**

### **Auftrag**

Es ist die These zu prüfen, ob die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe wirtschaftlich realisiert werden kann. Dabei wird unterstellt, dass es sich bei der Tiefgarage mit Schranke um einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) handelt. Folglich wird bei dieser Betrachtung der Fall betrachtet, dass die Tiefgarage zu einem BgA mit Schranke, welcher sich im städtischen Besitz befindet, erweitert wird.

### **Annahmen**

Bei der von VV-10 durchgeführten Berechnung werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt bzw. Werte übernommen:

- Die bestehende Tiefgarage mit 131 Parkplätzen steht im Eigentum der Stadt und wird um 58 Parkplätze auf 189 Parkplätze erweitert, so dass bezüglich der zu erwartenden Einnahmen und Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten die Beträge der bisherigen Anlage, im Verhältnis zu der Anzahl der Stellplätze, zu Grunde gelegt werden. Hier werden u.a. die Gebührenerlöse lt. Mail des FB 7 vom 13.09.2010 für 2010 übernommen und als Best-Case-Szenario auf 58 neue Parkplätze umgerechnet (►). Auf diese Erlösen sind eventuelle Gebührensteigerungen durch die Schließung des Parkplatzes Buchmühle nicht aufgeschlagen worden (siehe Chancen/ Risiken), da die aus der Schließung resultierenden Auswirkungen weder von den Fachbereichen noch von VV-10 beziffert werden können:

- a) Ausgangswert: Gebührenerlöse 2010 für 131 Parkplätze lt. FB 7: 147 T€  
(**Best-Case-Szenario**):

► Einnahmen für 58 Parkplätze (147 T€ / 131 x 58):	65.084€
► Einnahmen für 189 Parkplätze (147 T€ + 65.084 €):	212.084€

Nach Aussage des Geschäftsführers der APCO führt die Installation einer Schranke zu 10 – 20% höheren Gebührenerlösen. Für die Berechnung des Best-Case –Alternativbarwerts wird ein Gebührenzuschlag von 15% wie folgt zu Grunde gelegt:

► Einnahmen für 58 Parkplätze (169,05 T€ / 131 x 58):	74.847€
► Einnahmen-Netto für 58 Parkplätze (74.847/ 1,19):	<b>62.896€</b>

► Einnahmen für 189 Parkplätze (169,05 T€ + 74.847 €):	243.897€
► Einnahmen-Netto für 189 Parkplätze (243.897/ 1,19):	<b>204.955€</b>

- b) Ausgangswert: Gebührenerlöse 2010 für 131 Parkplätze lt. Durchschnitt der Jahre 2006 - 2010: 112,4T€/ siehe Risiken/Chancen (**Worst-Case-Szenario**):

► Einnahmen für 58 Parkplätze (112,4 T€ / 131 x 58)	49.765€
► Einnahmen für 189 Parkplätze (112,4 T€ + 49.765€):	162.165€

Nach Aussage des Geschäftsführers der APCO führt die Installation einer Schranke zu 10 – 20% höheren Gebühreneinnahmen. Für die Berechnung des Worst-Case –Alternativbarwerts wird ein Gebührenzuschlag von 15% wie folgt zu Grunde gelegt:

▶ Einnahmen für 58 Parkplätze (129,3 T€ / 131 x 58):	57.247€
▶ Einnahmen-Netto für 58 Parkplätze (57.247/ 1,19):	<b>48.107€</b>
▶ Einnahmen für 189 Parkplätze (129,3 T€ + 57.247€):	186.547€
▶ Einnahmen-Netto für 189 Parkplätze (186.547€/1,19):	<b>156.762€</b>

c) Werbeeinnahmen für 131 Parkplätze je Jahr im Durchschnitt: 6.000 €

▶ Einnahmen für 58 Parkplätze (6 T€ / 131 x 58):	2.656 €
▶ Einnahmen-Netto für 58 Parkplätze (2.656 € / 1,19):	<b>2.232€</b>
▶ Einnahmen für 189 Parkplätze (6T€ + 2.656 €):	8.656 €
▶ Einnahmen-Netto für 189 Parkplätze (8.656€/ 1,19):	<b>7.274€</b>

d) Die belegten Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten für 131 Parkplätze je Jahr belaufen sich auf 39.298 €. Hinzu kommen weitere nicht bezifferbare Kosten für sonstige Reparaturen incl. Kleinmaterial und Vandalismusschäden. Da somit die Gesamtkosten der Tiefgarage nicht ermittelt werden können setzt der FB 7 für die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten den Mittelwert statistischer Zahlen (Quelle: Apcoa Europa) von 35 € Netto/ 41,65€ Brutto je Stellplatz und Monat an. Im Gespräch vom 07.10.2010 mit dem Geschäftsführer der APCO Herrn Mück hielt dieser diese Kosten für realistisch. Ein Zuschlag für einen eventuellen Unternehmergewinn wird deshalb zusätzlich nicht aufgeschlagen, da nach dem Eindruck von VV-10 aus dem Gespräch hiermit alles abgegolten ist.

▶ 58 Stellplätze x 35 € x 12 Monate (Netto)=	<b>24.360 €</b>
▶ 131 Stellplätze x 35 € x 12 Monate (Netto)=	<b>55.020 €</b>
▶ 189 Stellplätze x 35 € x 12 Monate (Netto)=	<b>79.380 €</b>

- In den Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sind alle denkbaren Aufwendungen, wie z.B. Personalaufwendungen für Sicherheitspersonal, Aufwendungen auf Grund von Vandalismus, Pflegekosten der Außenanlage, Aufwendungen des FB 3 für die Leerung der Automaten etc. enthalten.
- Auf Grund der kaufmännischen Vorsicht wird, in den Berechnungen lt. Anlage, bezüglich der Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten eine jährliche 2%-ige Kostensteigerung unterstellt. Außerdem wird modellhaft eine 33,33%-ige Gebührenerhöhung alle 10 Jahre angenommen. Dieser Zuschlag wurde im Gespräch am 13.09. vom FB 8 so vermutet. Bzgl. der Einnahmen aus Werbung wird je Jahr ebenfalls eine 2%-ige Erhöhung unterstellt, die sich aus Preisanpassung und Ausweitung der Werbung ergeben kann.

- Die Baukosten betragen nach der VV-10 am 03.02.2011 zur Verfügung gestellten Aufstellung für:
 

a) Zusammenfassung Bau (Netto)=	1.546.796 €
b) technische Ausrüstung (Netto)=	275.000 €
Summe (Netto)=	1.821.796 €

Hinzu kommen noch Kosten einer Schranke die im Gespräch am 13.09.2010 durch den FB 8 mit 33.613 € Netto beziffert wurden.

**► Die Baukosten für die Berechnung betragen danach Netto= 1.855.409 €**

- Der für den Bau benötigte Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Stadt.
- Lt. Mail des FB 6 vom 14.04.2010 betragen die Stellplatzablösebeträge für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach 880 T€. Nach Auskunft des FB 8 vom 13.09.2010 sind hiervon 800 T€ für die Tiefgaragenerweiterung vorgesehen. Dieser Betrag kann nicht als Faktor der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt werden; er dient aber der Abdeckung des negativen Barwerts.
- Als Nutzungsdauer (=Betrachtungszeitraum Barwertberechnung) der Tiefgarage wird eine Zeit von 40 Jahren angenommen. Dies stellt den Mittelwert lt. Nr. 1.26. der NKF-Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer für kommunale Vermögensgegenstände (VV Muster zur GO und GemHVO, Anlage 15) dar.

## Stellungnahme

### Methodik

Basierend auf den oben genannten Annahmen und Berechnungsgrundlagen wurde eine Berechnung des Barwerts mittels der Kapitalwertmethode durchgeführt. Hierbei werden zukünftige Zahlungsströme auf den Betrachtungszeitpunkt (heute) abgezinst.

Der für die Abzinsung angewendete Diskontierungsfaktor orientiert sich an dem Zinssatz von langfristigen Bundesanleihen und wurde mit 3,5% angesetzt.

Der Betrachtungszeitraum orientiert sich an der oben ermittelten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 40 Jahre.

Eine Investition ist vorteilhaft, wenn sie einen positiven Barwert ausweist.

Ergebnis Erweiterung Tiefgarage Bergischer Löwe durch die Stadt bei Baukosten von rd. 1,855 Mio. € - Netto mit Schranke als BgA:

**1. Best-Case (Basis Gebührenerlöse des guten Jahres 2010= 147 T€ Brutto) zzgl. 15% Gebührensteigerung durch eine Schranke:**

Auf Basis der o.g. Annahmen und unter Tolerierung der u.g. Risiken ergibt sich lt. Anlage 1 ein negativer Barwert von rd. 543 T€. Dieser negative Barwert kann vollständig durch die Stellplatzablöse von 800 T€ abgedeckt werden.

► Die Erweiterung der Tiefgarage ist danach als nicht vorteilhaft einzuschätzen. Die Erweiterung ist jedoch durch die Stellplatzablässe **finanzierbar**.

Die Investition amortisiert sich nicht im Betrachtungszeitraum und weist keine positive Verzinsung aus.

**2. Worst-Case (Basis durchschnittliche Gebührenerlöse der Jahre 2006 - 2010= 112,4 T€ Brutto) zzgl. 15% Gebührensteigerung durch eine Schranke:**

Auf Basis der o.g. Annahmen und unter Tolerierung der u.g. Risiken ergibt sich lt. Anlage 2 ein negativer Barwert von rd. 1.005 T€. Dieser negative Barwert kann nicht durch die Stellplatzablässe von 800 T€ abgedeckt werden. Es verbleibt ein Unterdeckung von rd. 205 T€.

► Die Erweiterung der Tiefgarage ist danach als nicht vorteilhaft einzuschätzen.

Die Investition amortisiert sich nicht im Betrachtungszeitraum und weist keine positive Verzinsung aus.

Ergebnis Status quo Tiefgarage Bergischer Löwe und Betrachtung der gesamten Tiefgarage nach Erweiterung bei Baukosten von rd. 1,855 Mio. € - Netto mit Schranke als BGA:

**1. Status quo/ weitere Vermietung der Tiefgarage ohne Investition:**

Auf Basis der o.g. Annahmen und unter Tolerierung der u.g. Risiken ergibt sich lt. Anlage 3 für den Status quo ein positiver Barwert von rd. 2,8 Mio. €.

**2. Gesamte Tiefgarage nach Erweiterung mit Schranke und dem Best-Case (Gebühreneinnahmen des Jahres 2010= 147 T€ Brutto als Basis):**

Auf Basis der o.g. Annahmen und unter Tolerierung der u.g. Risiken ergibt sich lt. Anlage 4 ein positiver Barwert von rd. 2,42 Mio. €.

**3. Gesamte Tiefgarage nach Erweiterung mit Schranke und dem Worst-Case (Gebühreneinnahmen der Jahre 2006 – 2010= 112,4 T€ Brutto als Basis):**

Auf Basis der o.g. Annahmen und unter Tolerierung der u.g. Risiken ergibt sich lt. Anlage 5 ein positiver Barwert von rd. 916 T€.

Risiken/ Chancen

Das Ergebnis kann u.a. durch folgende Faktoren positiv wie negativ beeinflusst werden:

- a) Die jährlichen Gebührenerträge der Erweiterung können nicht erreicht werden, da die Bürger und Bürgerinnen die vergrößerte Tiefgarage nicht als Ersatz des Parkplatzes Buchmühle annehmen und stattdessen vermehrt in den Parkhäusern der Rhein-Berg- Galerie, des Marienkrankenhauses, oder der Rhein-Berg-Passage parken.

- b) Die für diese Berechnung zu Grunde gelegten Gebührenerlöse des Jahres 2010 von Brutto ca. 147 T€ (Mail des FB 7 vom 13.09.2010) sind nicht repräsentativ, da die Gebührenerlöse lt. Information vom FB 3 vom 16.02.2010 in den Jahren 2006 – 2009 wie folgt stark geschwankt haben:

2006: 51 T€  
2007: 116 T€  
2008: 170 T€  
2009: 78 T€

Die durchschnittlichen Gebührenerlöse der Jahre 2006 – 2010 belaufen sich somit auf Brutto 112,4 T€ und liegen damit um 34,6 T€ unter dem Wert des Jahres 2010. Dieses Szenario wird als Worst-Case betrachtet.

- c) Die jährlichen Gebührenerträge der Erweiterung können nicht erreicht werden, da die Auslastungsquote der Erweiterung grds. geringer als die der bestehenden Tiefgarage ist.
- d) Die jährlichen Gebühreneinnahmen steigen, da nach Wegfall des Buchmühlenparkplatzes die Auslastung der Tiefgarage als solches steigt.
- e) Die angenommene Gebührensteigerung von 15% auf Grund der Installation der Schranke ist zu hoch bzw. zu gering.
- f) Die vom FB 8 angenommene modellhafte Gebührenerhöhung von 1/3 alle 10 Jahre ist zu hoch bzw. zu gering.
- g) Für die zusätzlichen Flächen können geringere bzw. höhere als die berechneten Werbeeinnahmen erreicht werden.
- h) Die modellhaft angenommene Erhöhung der Werbeeinnahmen von 2%, auf Grund von Preisanpassung und Ausweitung der Werbung im Jahr, ist zu hoch bzw. zu gering.
- i) Die geplanten Baukosten von 1,855 Mio. € Netto mit Schranke werden über- bzw. unterschritten.
- j) Die berechneten Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten werden über- bzw. unterschritten.
- k) Die angenommenen Kostensteigerungen der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten von 2% im Jahr sind zukünftig nicht ausreichend bzw. zu hoch.

**Fazit:**

**Die Erweiterung der Tiefgarage ist für sich betrachtet in keinem der o.g. Szenarios wirtschaftlich.**

**Die Investition ist im Falle des Best-Case zwar nicht wirtschaftlich aber durch die Stellplatzablöse von 800 T€ finanzierbar.**

**Würde die Tiefgarage im Betrachtungszeitraum von 40 Jahren unverändert betrieben werden, würde im Betrachtungszeitraum ein positiver Barwert von 2,8 Mio. € erwirtschaftet werden.**

**Betrachtet man die ganze Tiefgarage nach Erweiterung kann durch die alten Stellplätze die Erweiterung quersubventioniert werden. Es ergibt sich für die gesamte Anlage ein positiver Barwert, der je nach Szenario verschieden hoch ist.**

Anlage: Barwertberechnungen Anlage 1- 5 vom 03.02.2011