

Vergleich Ratsbeschluss mit "Vorschlag"

nach den uns bisher vorliegenden Informationen
kleine Fehlerquellen sind möglich

(Rechenweg und Belege zum Fazit siehe unten und rechts (Seiten 1-6), basierend fast ausschließlich auf Daten des Ratsbeschlusses vom 19.3.2013)

Fazit eines Vergleiches Ratsentscheid 19.3. mit "Vorschlag" vom 27./28.3.2013

Ratsbeschluss vom 19.3.2013

Einmaligen Einnahme-Überschüssen von maximal 485.000 Euro stehen jährliche prognostizierte Parkgebühr-

Minder-Einnahmen von mindestens 490.000 Euro, gegenüber, sodass die Stadt schon nach einem Jahr

Ertragswertsenkungen (gegenüber ihrem eigentlichen Potential) von jährlich 490000,- Euro hinnehmen muss.

Die Realisierung des Parkdecks Große Bleiche ist juristisch unbegrenzt verschoben, ein Bau von Zusatzparkplätzen dort zum Stückpreis von 10.800 Euro pro Stück (196 gegenüber 96 bestehenden Parkplätzen) erscheint für eine Stadt im Nothaushal sachfremd, besonders wenn sie dies für ca. 500 Euro das Stück inkl. Erschließung im Goldenen Tal realisieren könnte.

Vorschlag vom 27./28.3.2013

Daher sieht der "Vorschlag" die Umwandlung der dinglichen Gegenleistung der Investoren-Gesellschaft in einen Parkplatzbau inkl. Erschließung im Goldenen Tal vor.

Einmalige Einnahme-Überschüsse von 930.000 Euro werden bei dieser Lösung ergänzt durch jährliche Parkgebühren-Ertragswertsteigerungen von ca. 678.000 Euro.

Die Stadt kann, auch da die Investoren-Gesellschaft die Parkflächen baut, erst recht ohne Zeitverzögerung alle Zusatzparkplätze errichten, bleibt im Eigentum und Besitz der Grundstücke im Goldenen Tal/Eifelbadparkplatz **und hat keinerlei Probleme einer "Investition" als Nothaushaltskommune, da es sich ja genau wie im Ratsbeschluss um eine "dingliche Gegenleistung" der Investoren-Gesellschaft handelt**, lediglich an anderer Stelle mit Überschreibung nach

Errichtung der betriebsfertigen Parkplätze in das Eigentum der Stadt. Die Kosten für die Schaffung von ca. 800 Parkplätzen im Goldenen Tal liegen bei ca. 400.000 Euro inkl. Erschließung (lt. Bürgermeister und lt. uns vorliegenden Angeboten) Da das Volumen der "dinglichen Gegenleistung" der Investoren-Gesellschaft genau wie im Ratsbeschluss mindestens 1,2 Mio. Euro beträgt, stünden der Stadt noch weitere 800.000 Euro zur Verfügung, mit denen sie andere notwendige Umgestaltungen im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes vornehmen kann !

Ratsbeschluss vom 19.3.2013 (Werte lt. Stadt Beschluss vom 19.3.2013 und Briefe des Stadtkämmerers H.Orth an IG)

Situation der Stadt

Achtung siehe "Erläuterung 3"
Hier realistische Basisdaten genutzt

ca. Werte ! Wert in Euro	Gewinn Eigentum	Gewinn Vermögen Ertragswert	Verlust Eigentum Boden	Verlust Option Ertragswert- Steigerung	Bisherige Einnahmen	einmal	jährlich	Zusätzliche/ alte Anzahl Parkplätze	Objekt / Wo ?	Status Erhalt / Gewinn Eigentum	Status Erhalt / Verlust Eigentum
147.000,00 €			147.000,00 €			X			Zimmerei		X
95.000,00 €			95.000,00 €			X			Eifelbadpark		X
164.000,00 €			164.000,00 €			X			Goldenes Tal		X
263.000,00 €			263.000,00 €			X			Feuerwache		X
				252.000,00 €	4.600,00 €		X	160	Eifelbadparkplatz		X
				102.375,00 €	28.000,00 €		X	65	Zimmerei		X
				88.200,00 €	35.000,00 €		X	56	Feuerwache		X
				331.275,00 €	0,00 €		X	631 / 300	Goldenes Tal		X
55.000,00 €	Ertragswert alt				55.000,00 €		X	200/96	Große Bleiche	X	
114.000,00 €	114.000,00 €					X			Skulpturenpark	X	
340.000,00 €	340.000,00 €					X			Ausgleichszahlung	X	
122.600,00 €	122.600,00 €				122.600,00 €		X		"Garantie" Status Quo	X	
									solange Parkhaus GmbH nicht insolvent, oder ?		
		700.000,00 €				X			Parkpalette Große Bleiche als "Dingliche Gegenleistung"	X	
95.000,00 € bzw. 180.000,00 €	lt. Ratsbeschluss lt. H.Orth am 3.4.2013	95.000,00 €					X		"Ertragswertsteigerung"	X	
Zwischensumme	1.154.000,00 €	95.000,00 €	669.000,00 €	583.275,00 €	(Basis nur Eifelbad und Goldenes Tal)						

Veränderung gegenüber Status Quo

einmalig	jährlich	einmalig	jährlich
"Garantie" nicht addiert weil	unrealistisch siehe		ohne Zimmerei & Feuerwache
Status Quo	Erläuterung 1		weil Eigentumswechsel

Summe beim "Modell Ratsbeschluss":

Einmaligen Einnahme-Überschüssen von maximal 485.000 Euro stehen jährliche prognostizierte Parkgebühren-Minder-Einnahmen von mindestens 490.000 Euro, gegenüber (Basis ist dabei die Investoren-Prognose zur Zahl der neuen auswärtigen Kunden. Das bedeutet nach ca. einem Jahr **macht die Stadt dann Jahr für Jahr ein Minus durch nicht mehr erzielbare Ertragswertsteigerungen von 485.000 Euro**, also in den ersten 5 Jahren ein Minus von 1.940000,- Euro, nach 10 Jahren ein Minus von 4.400000,- Euro.
(Zum Vergleich hierzu siehe bitte unten Lösung "Vorschlag")

Erläuterung 1

Begründung der "unrealistischen Prognose" Ertragswertsteigerung Große Bleiche / Parkdeck Stadt

Wenn man die Rahmendaten (8-22 Uhr, 365 Tage im Jahr, 70% Auslastung, 3 Stunden durchschnittliche Verweildauer) zugrunde legen würde, wären pro Jahr 1192 zusätzliche Autos (besetzt mit durchschnittlich 2,5 Kunden) notwendig, um einen einzigen Parkplatz/Stellplatz so auszulasten.

(Rechnung: 14 Stunden pro Tag machen 4,6 Autos pro Tag, mal 0,7 Auslastung, mal 365 Tage)

Wenn dem so wäre, bräuchte die Stadt bei der maximalen Prognose von 400.000 Kfz zusätzlich pro Jahr genau 335,57 zusätzliche Parkplätze ! Bei Halbierung der Prognose 168 Zusatzparkplätze.

Dies ändert sich auch nicht wesentlich, wenn man die bisherige Parkplatznutzung (55.000 Euro bei niedrigeren Gebühren) davon abzieht, im Gegenteil, die prognostizierten Zusatz-Parkeinnahme-Möglichkeiten der Stadt an der Großen Bleiche sinken dadurch noch mehr.

Da ja laut Ratsbeschluss vor den Hallen fast doppelt so viele zusätzliche Parkplätze geschaffen würden, die laut bisheriger Prognose **(vorbehaltlich späterer Änderung durch den dann Eigentümer) kostenlos** sein sollten, **wird sicherlich der Großteil der Kunden dort parken, bevor sie die Große Bleiche nutzen.**

**Deswegen und auch wegen der auf Jahre aussichtslosen juristischen Situation (Klage) ist die behauptete Ertragswertsteigerung der Stadt an der Großen Bleiche unrealistisches Wunschdenken.
(siehe auch Erläuterung 2)**

Vergleich Ratsbeschluss mit "Vorschlag"

nach den uns bisher vorliegenden Informationen

kleine Fehlerquellen sind möglich

Vorschlag

(Werte lt. Stadt Beschluss vom 19.3.2013 und Briefe des Stadtkämmerers H.Orth an IG)

Abweichung: Wir nehmen reduzierte Basisdaten an (10-19 Uhr an nur 250 Tagen im Jahr)

(siehe auch Erläuterungen 1 und 3)

Situation der Stadt

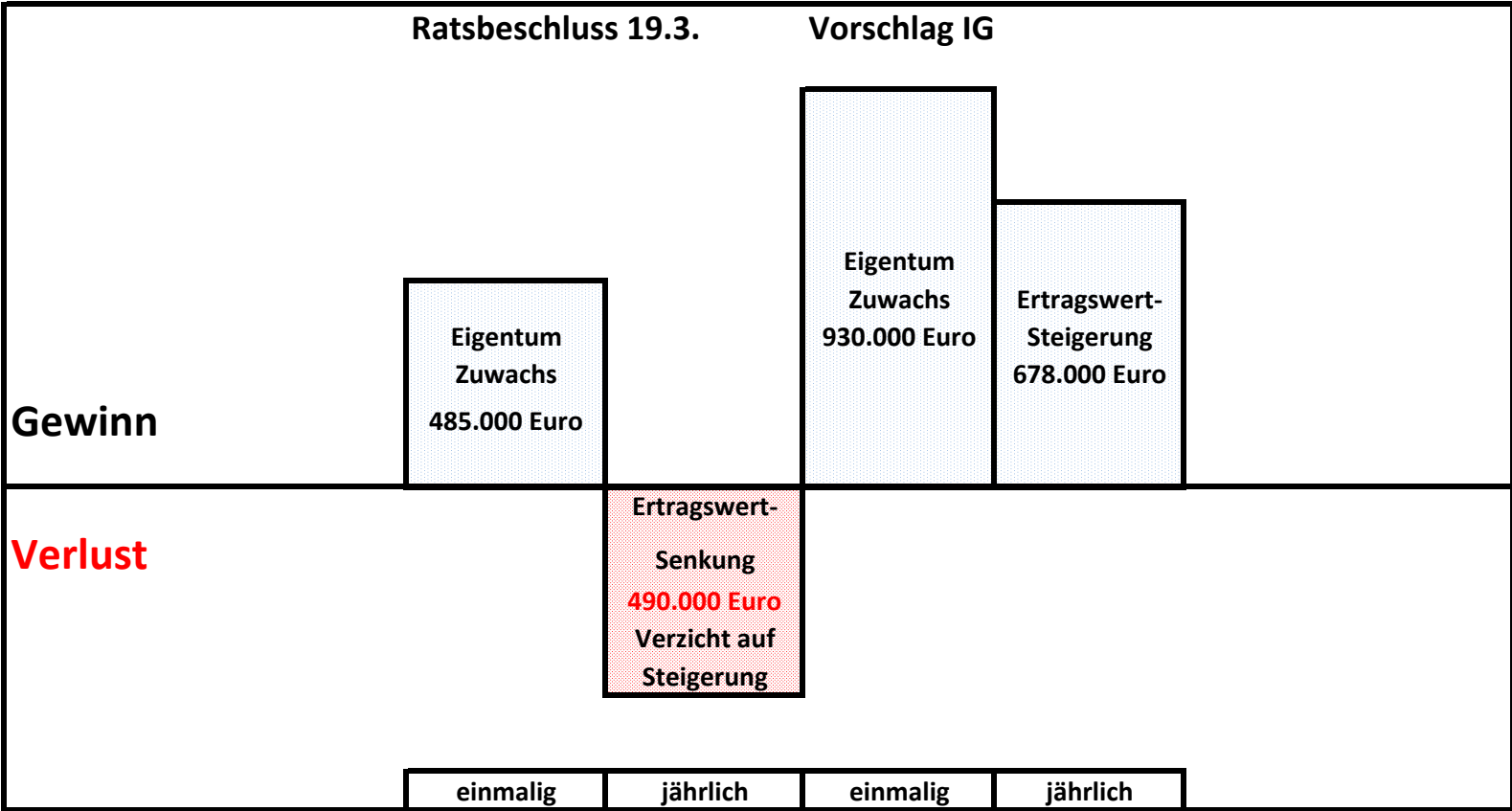
Achtung siehe "Erläuterung" 3

Hier realistisch veränderte Basisdaten

ca. Werte ! Wert in Euro / Bodenwert	Gewinn Eigentum	Gewinn Vermögen Ertragswert	Verlust		Verlust Option Ertragswert- Steigerung	Bisherige Einnahmen	Zusätzliche/ alte		Objekt / Wo	Status	
			Eigentum Zimmerei Wohnbauflä.	Ertragswert- Steigerung			Anzahl Parkplätze	einmal		Jährlich	Erhalt / Gewinn
147.000,00 €			203.000,00 €				X		Zimmerei		X
95.000,00 €								X	Eifelbadpark	X	
164.000,00 €								X	Goldenes Tal	X	
263.000,00 €			263.000,00 €				X		Feuerwache		X
		252.000,00 €			102.375,00 €	4.600,00 €		X	160 Eifelbadparkplatz	X	
					88.200,00 €	28.000,00 €		X	65 Zimmerei		X
						35.000,00 €		X	56 Feuerwache		X
		331.275,00 €				0,00 €		X	631 / 300 Goldenes Tal	X	
55.000,00 €	Ertragswert alt	95.000,00 €	wie Ratsbeschluss			55.000,00 €		X	96 Große Bleiche	X	
114.000,00 €									Skulpturenpark / bleibt bei Investoren- Gesellschaft Parkhaus Ausgleichszahlung	X	
466.000,00 €	466.000,00 €	Wertdifferenz Grundstücke Zimmerei und Feuerwache					X				
122.600,00 €	122.600,00 €					122.600		X	"Garantie" Status Quo Parkplätze & Erschließung Goldenes Tal "Dingliche Gegenleistung" statt Parkdeck Große Bleiche	X	
1.200.000,00 € minus 164.000 minus 10%	930.000,00 €						X			X	
Zwischensumme	1.396.000,00 €	678.275,00 €	466.000,00 €	190.575,00 €	(fiktiv weil Zusatzparker voll ausgeschöpft)						
Veränderung	einmalig	jährlich	einmalig	jährlich	gegenüber Status Quo				Da aber dort nur 400.000 Euro Kosten anfallen, hat die Stadt noch 800.000 Euro für das Gesamt-Verkehrskonzept !		

Vergleich Ratsbeschluss mit "Vorschlag" der IG

Finanzielle Auswirkungen für Stadt und Bürger einmalig und jährlich danach



Erläuterung 3

Anders als im Ratsbeschluss setzen wir die Belegung der Parkplätze viel niedriger, realistischer an:
(Nur täglich 10-19 Uhr an nur 250 Tagen im Jahr bei identischer Auslastung von 70%)
Dadurch werden die benötigten Zusatz-Parkplätze auf die Zahl von 691 angehoben und es wird die zu hoch angesetzte Ertragswertsteigerung (im nicht-baubaren Parkdeck) an der Großen Bleiche auf ein realistische Maß korrigiert.

Erläuterung / Gefahren zu den Details der Übersicht

**Basisdaten realistisch reduziert
(10-19 Uhr, 250 Tage im Jahr, 70% Auslastung)**

**Annahme 631 bewirtschaftete Zusatzparkplätze
im Goldenen Tal (Ausschöpfung der 400.000 Kfz)
da bei diesen Basisdaten belegbar insgesamt 791 Parkplätze**
teilweise als Gartenland berechnet
20% Abzüge wegen Lage (!?)

Was bei Insolvenz oder Geschäftsaufgabe ?

Welche dingliche Sicherung ?

Keine unbefristete Bankbürgschaft

Wertstellung lt. Investor ?

Keine Ausschreibung

Kein Wettbewerb

Erläuterung 2

Der tatsächliche Vermögenszuwachs Große Bleiche sollte nicht nach (fiktiven) Baukosten, sondern nach realem Ertragswert berechnet werden.

Die versprochene Ertragswertsteigerung Große Bleiche beruht auf einer unrealistischen Prognose, nämlich 14 Stunden Parken täglich (8-22 Uhr) an 365 Tagen im Jahr zu 70% Auslastung. Bei gleicher Bewirtschaftung und (unrealistischer) Auslastung ergäben die vorhandenen 96 Parkplätze bereits ca. 245.000 Ertragswertsteigerung (ohne Parkpalette!, Bewirtschaftung schon abgezogen), bei zusätzlicher Nutzung des Skulpturenparkes (nach ca. 40.000 Invest) 380.000 Euro Ertragswertsteigerung!

Fazit Große Bleiche:

Der Bau des Parkpalette Große Bleiche ist nicht im Interesse der Stadt, weil ohne Parkdeck schon (bei Basisdaten der Ratsvorlage) höhere Einnahmen im jetzigen Zustand erzielbar sind, der Wert der dinglichen Gegenleistung (1,2 Mio) somit viel effizienter beim Parkplatzbau im Golden Tal eingesetzt werden kann. (abgesehen von den juristischen Problemen, die einen Bau an der Großen Bleiche verhindern)

So rechnet die Ratsvorlage an der Großen Bleiche

Unrealistische Hochrechnung auf den Basisdaten des Ratsbeschlusses Parken der Zusatz-Kfz (365 Tage zu 14 Stunden, 70% und 1 Euro Stunde / Bewirtschaftungskosten 20 % bereits abgezogen)

Nur

Alternativ

weil Gesamtmenge der Zusatz-Kfz nicht ausreicht (es könnten nur 336 (!) Parkplätze so belegt werden !)

laut Annahmen der Stadt	nötige Kfz-Anzahl	vorhandene Parkplätze
660.000,00 €	188.048	160
200.000,00 €	76.394	65
160.000,00 €	65.817	56
1.807.087,00 €	741.614	631
	Zusatz-Kfz 1.071.873	

(prognostiziert sind aber nur 400.000 Zusatz-Kfz !)

Summe beim

Modell "Vorschlag":

Einmalige Einnahme-Überschüsse von 930.000 Euro werden ergänzt durch jährliche

Ertragswertsteigerungen von ca. 678.000 Euro.

(Basis ist dabei die Investoren-Prognose zur Zahl der auswärtigen Kunden)

**Nach 5 Jahren ergäb sich für die Stadt ein Plus von 4,6 Mio. Euro,
nach 10 Jahren von ca. 8 Mio. Euro**

**Auch bei Halbierung der Investoren-Prognose ist die Lösung "Vorschlag"
eindeutig ertragreicher für die Stadt als die Lösung "Ratsbeschluss"**

Fazit eines Vergleiches Ratsentscheid 19.3. mit "Vorschlag" vom 27./28.3.2013

Ratsbeschluss vom 19.3.2013

Einmaligen Einnahme-Überschüssen von maximal 485.000 Euro stehen jährliche prognostizierte Parkgebühren-Minder-Einnahmen von mindestens 490.000 Euro, gegenüber, sodass die Stadt schon nach einem Jahr

Ertragswertsenkungen (gegenüber ihrem eigentlichen Potential) von jährlich 490000,- Euro hinnehmen muss.

Die Realisierung des Parkdecks Große Bleiche ist juristisch unbegrenzt verschoben, ein Bau von Zusatzparkplätzen dort zum Stückpreis von 10.800 Euro pro Stück (196 gegenüber 96 bestehenden Parkplätzen) erscheint für eine Stadt im Nothaushalt sachfremd, besonders wenn sie dies für 1000 Euro das Stück im Goldenen Tal realisieren könnte.

Vorschlag vom 27./28.3.2013

Daher sieht der "Vorschlag" die Umwandlung der dinglichen Gegenleistung der Investoren-Gesellschaft in einen Parkplatzbau inkl. Erschließung im Goldenen Tal vor. **Einmalige Einnahme-Überschüsse von 930.000 Euro werden bei dieser Lösung ergänzt durch jährliche Parkgebühren-Ertragswertsteigerungen von ca. 678.000 Euro.**

Die Stadt kann, auch da die Investoren-Gesellschaft die Parkflächen baut, erst recht ohne Zeitverzögerung alle Zusatzparkplätze errichten, bleibt im Eigentum und Besitz der Grundstücke im Goldenen Tal/Eifelbadparkplatz **und hat keinerlei Probleme einer "Investition" als Nothaushaltskommune, da es sich ja genau wie im Ratsbeschluss um eine "dingliche Gegenleistung" der Investoren-Gesellschaft handelt**, lediglich an anderer Stelle mit Überschreibung nach Errichtung der betriebsfertigen Parkplätze in das Eigentum der Stadt.