



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, 02.10.2014

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Spanier
Vorsitzender

Gremium

Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie

Wochentag

Datum

Uhrzeit

Dienstag

14.10.2014

17:00

Sitzungsort

Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und
während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer Schriftführerin und einer Stellvertreterin	1
1.2	Neuordnung der Parkhausbewirtschaftung Bahnhofstraße, Änderung des Gesellschaftervertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH	2
2	Anfragen	
2.1	Anfrage der SPD-Fraktion, Stadtfest	3
3	Mitteilungen	
3.1	Die Hennefer Event Tonne	4
3.2	Grundstücksgeschäfte Statistik	5
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
4.1	Verkauf eines Gewerbegrundstückes in Hennef Hossenberg	6
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2014/3668
Datum: 24.09.2014

TOP: 1.1
Anlage Nr.: 1

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	14.10.2014	öffentlich

Tagesordnung

Bestellung einer Schriftführerin und einer Stellvertreterin

Beschlussvorschlag

Frau Petra Pipke wird zur Schriftführerin des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie des Rates der Stadt Hennef (Sieg) bestellt.

Im Falle der Verhinderung wird sie durch Frau Katrin Schwarz vertreten.

Begründung

Gem. § 58 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist über die Beschlüsse der Ausschüsse eine Niederschrift zu erstellen. Hierzu ist gem. § 58 Abs. 2 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 GO NRW vom Ausschuss ein/e Schriftführer/in zu bestellen.

Hennef (Sieg), den 24.09.2014


Klaus Barth
Vorstand



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2014/3682
Datum: 02.10.2014

TOP: 1.2
Anlage Nr.: 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	14.10.2014	öffentlich
Rat	20.10.2014	öffentlich

Tagesordnung

Neuordnung der Parkhausbewirtschaftung Bahnhofstraße,
Änderung des Gesellschaftervertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Wirtschaft, Tourismus und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Hennef den Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung wie folgt anzuweisen:

1. **Der Gesellschaftsvertrag der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH wird wie folgt geändert:**

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist vorwiegend die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.

(2) ***Gegenstand des Unternehmens ist auch die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung (Parkplätze, Hoch- und Tiefgaragen) im Stadtgebiet der Stadt Hennef (Sieg).***

(3) ***bisheriger Abs.2***

(4) ***bisheriger Abs.3***

(5) ***bisheriger Abs.4***

(6) ***bisheriger Abs.5***

2. **Der Rat der Stadt Hennef stimmt dem Abschluss eines entgeltlichen Erbbaurechtsvertrages mit einem Erbbauzins in Höhe von 4% für das neu parzellierte Grundstück aus dem Flurstück 2097 (Parkhaus) mit dem Zweck zu, dass das betroffene Grundstück für die Parkraumbewirtschaftung durch den Erbbaurechtsnehmer zu entwickeln ist. Erbbaurechtsgeber ist die Stadt Hennef (Sieg), Erbbaurechtsnehmer sind die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.**

Begründung

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung und des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie am 03.09.2014 wurde die Verwaltung mit der Prüfung eines Parkhausneubaus im Bereich der Bahnhofstraße als städtisches Projekt und der Erarbeitung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beauftragt.

Die im Vorfeld von der Verwaltung in Auftrag gegebenen Untersuchungen der Schäden an den Betonteilen des bestehenden Parkhauses und die darauf folgende statische Beurteilung und Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros ergaben, dass das Parkhaus (mit insgesamt 256 Stellplätze, davon zu diesem Zeitpunkt 218 Dauerparker- und 38 Kurzzeitparkerstellplätze) aufgrund akuter Einsturzgefahr zwingend für den öffentlichen Zugang sofort gesperrt werden musste und nun dringender Handlungsbedarf besteht.

Da eine Sanierung des Parkhauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage kommt, ist es erforderlich, das Gebäude zeitnah abzubauen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 den Abbruch des Parkhauses beschlossen.

Die freiwerdende Fläche soll vorübergehend als Parkplatz für ca. 90 Stellplätze hergestellt, befestigt und bewirtschaftet werden.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DHPG aus Bornheim hat die Verwaltung zwischenzeitlich die organisatorischen und gesellschaftsrechtlichen Alternativen für eine Neuordnung der städtischen Parkraumbewirtschaftung, insbesondere für die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses Bahnhofstraße, geprüft und deren steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen und Rahmenbedingungen untersucht und erarbeitet.

Die ausführliche Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers vom 19.08.2014, die dem Ältestenrat bereits in der Sitzung am 21.08.2014 zur Kenntnis gegeben wurde, ist der Vorlage beigelegt.

Als Ergebnis der Prüfung wird die Variante, den Neubau und den Betrieb von Parkhäusern durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH zu realisieren befürwortet, da hierbei die Möglichkeit eines steuerlichen Querverbundes für die voraussichtlichen Verluste eines Parkhausbetriebes besteht.

Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für einen steuerlichen Querverbund von möglichen Verlusten aus dem Parkhausbetrieb und den Versorgungsgewinnen bei den Stadtwerken Hennef ausführlich im oben erwähnten Schreiben erläutert.

Die konkrete Umsetzung des Projektes „Parkraumbewirtschaftung Bahnhofstraße“ soll mittels eines Erbbaurechtsvertrages erfolgen. Die Stadt Hennef, als Eigentümerin räumt der GmbH ein Erbbaurecht an dem noch neu zu parzellierenden Grundstück ein. Als wirtschaftlich angemessen, wird ein Erbbauzins in Höhe von 4% festgelegt.

Die Vorbereitung des Projektes erfordert nun folgende Schritte (s. auch Erläuterung im beigefügten Schreiben der DHPG vom 01.10.2014):

1. Grundstücksteilung und Schaffung einer neuen und eigenen Grundstücksparzelle für das Parkhaus, aus der derzeit noch großen Straßenparzelle, Flurstück 2097. Die Teilung wurde bereits beauftragt.
2. Änderung des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH :

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist vorwiegend die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.

Ergänzung/Änderung:

(2) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung (Parkplätze, Hoch- und Tiefgaragen) im Stadtgebiet der Stadt Hennef (Sieg).

(3) bisheriger Abs.2

(4) bisheriger Abs.3

(5) bisheriger Abs.4

(6) bisheriger Abs.5

Diese Änderung muss vom Rat der Stadt Hennef und der Gesellschafter-versammlung der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH (gem. § 13 Abs. 5 Buchst. und i des Gesellschaftsvertrages) beschlossen werden und bedarf einer notariellen Beurkundung. Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung ist hierbei weisungsgebunden.

3. Abschluss eines entgeltlichen Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadt Hennef als Erbbaurechtsgeber und den Stadtwerken Hennef (Sieg) GmbH als Erbbaurechtsnehmer, auch dieser bedarf einer notariellen Beurkundung und eines Beschlusses des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.
4. Jede Maßnahmenplanung und deren Umsetzung erfordert zunächst eine Änderung des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH. Hierfür ist ein Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH erforderlich.
5. Im Anschluss daran können die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH im Namen und auf eigene Rechnung den Abriss des Parkhauses beauftragen und durchführen und sind für die weitere Parkraumbewirtschaftung in diesem Bereich zuständig.

Ausgehend von der Errichtung eines neuen Parkhauses mit 290 Stellplätzen, einer zu vermietenden Einzelhandelsfläche von ca. 500 m² und Gesamtbaukosten (brutto) von ca. 4.5 Mio. Euro wurden Modellrechnungen für verschiedene Szenarien möglicher Ergebnisse eines neuen Parkhauses Bahnhofstraße durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH erstellt.

Hierbei wurden auch die wirtschaftlichen Effekte eines möglichen steuerlichen Querverbundes zwischen einer neuen steuerlichen Verkehrssparte „Parkraumbewirtschaftung“ und den bisherigen steuerlichen Versorgungssparten der GmbH mit berücksichtigt.

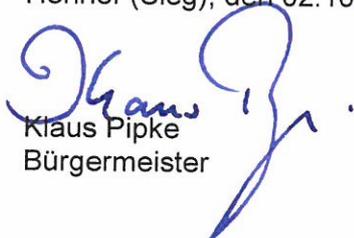
Diesen Szenarien liegt eine Auswertung der vorhandenen Daten zum Parkplatz „Heiligenstädter Platz“ zugrunde (6 Tage, Stellplatzbelegung 4,4 Std/ Stellplatz/Tag) , die aus Sicht der Verwaltung als realistische Grundlage für eine Modellrechnung für ein neues Parkhaus herangezogen werden können.

Der Vorlage beigefügt sind 2 verschiedene Modellrechnungen mit verschiedenen Szenarien, einmal berechnet mit einer Parkgebühr von 1,00 €/Stunde und einmal mit einer Parkgebühr von 1,30 €/Stunde. Dabei werden von den 290 verfügbaren Stellplätzen 100 Stellplätze für Dauerparker und 190 Stellplätze für Kurzzeitparker berücksichtigt.

Da das Risiko der voraussichtlichen Ausnutzung eines Parkhauses derzeit noch nicht einzuschätzen ist und es noch keine konkreten Informationen zum derzeitigen und zukünftigen Parkplatzbedarf vorliegen, wurde mit mehreren Auslastungsvarianten (40 % - 80%) gerechnet.

Die Verwaltung schlägt vor, die Auslastung der durch den Abbruch des Parkhauses vorerst einmal neu geschaffenen zusätzlichen 90 Stellplätze für Kurzzeitparker einige Monate zu beobachten und auszuwerten. Nach Auswertung des Ergebnisses können konkretere Aussagen zum tatsächlichen Stellplatzbedarf und eine Auslastung eines zukünftigen Parkhauses getroffen werden.

Hennef (Sieg), den 02.10.2014


Klaus Pipke
Bürgermeister



An den Bürgermeister
der Stadt Hennef (Sieg)
Herrn Klaus Pipke
- **persönlich / vertraulich** -
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

53332 Bornheim
Adenauerallee 45-49
Telefon (0 22 22) 70 07 0
Telefax (0 22 22) 70 07 199
E-Mail bornheim@dhp.de
www.dhpg.de

1. Oktober 2014

Sc/36233/145543002

Neuordnung von Teilen der städtischen Parkraumbewirtschaftung im Stadtgebiet von Hennef

Sehr geehrter Herr Pipke,

wir beziehen uns auf unsere schriftliche Stellungnahme vom 19.08.2014 in der im Betreff genannten Angelegenheit, diverse Telefonate mit Ihrer Verwaltung sowie die uns mit E-Mail Ihrer Frau Hoffmann vom 26.09.2014 übersandten Modellrechnungen für die Wirtschaftlichkeit des Neubaus und den Betrieb eines neuen Parkhauses Bahnhofstraße in Hennef.

In unserem o.g. Schreiben vom 19.08.2014 hatten wir für Sie die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen und Rahmenbedingungen verschiedener Realisierungsalternativen für die Errichtung und den Betrieb neuer Parkhäuser in Hennef untersucht. Von den dort beschriebenen Gestaltungsalternativen war die dort zuletzt benannte, der Neubau und der Betrieb von Parkhäusern durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH, insbesondere da dies die einzige Alternative war, die einen **steuerlichen Querverbund** für die voraussichtlichen Verluste eines Parkhausbetriebes zuließ, die von Ihnen favorisierte.

Die erste Umsetzung einer Neuordnung der städtischen Parkraumbewirtschaftung unter Beteiligung der städtischen Eigengesellschaft Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH soll aktuell in einem ersten Schritt – wegen des insoweit dringend gebotenen Handlungsbedarfs aufgrund der Einsturzgefahr des Parkhauses Bahnhofstraße und wegen der betragsmäßigen Begrenzung möglicher (neuer) Verlustquellen für das Gesamtergebnis der GmbH – einstweilen auf die Realisierung einer Neuordnung der Parkraum-

Gesellschafter in Bornheim:
WP-StB Dipl.-Kfm. Norbert Nettekoven
StB Dipl.-Kfm. Peter Mandt **
WP-StB Dipl.-Kfm. Uwe Mrowka
WP-StB Dipl.-Finw. (FH) Klaus Altendorf
WP-StB Dipl.-Kfm. Klaus Schmitz-Toenneßen
WP-StB Dipl.-Vw. Thomas Becker
StB Dipl.-Bw. Klaus Zimmermann
RA-StB Gerson Gemeinhardt M.B.L.HSG ^{2) 1)}
StB Dipl.-Bw. (FH) Rainer Merzbach
Gesellschafter in weiteren Büros:
WP-StB Dipl.-Vw. Volkmar Heun
WP-StB Dipl.-Kfm. Heinz Schumacher
WP-StB Dipl.-Kfm. Jürgen Schmidt
WP-StB Dipl.-Kfm. Dr. Franz-Josef Sievers *
WP-StB Dipl.-Kfm. Willi Zimmermann
WP-StB Prof. Dr. Norbert Neu ¹⁾
WP-StB Dipl.-Kfm. Achim Brandenburg
WP-StB Dipl.-Kfm. Stefan Knobloch
vBP-StB Dipl.-Bw. Wolfgang Hornbruch
WP-StB Dipl.-Bw. Thomas Rohler
WP-StB Dipl.-Vw. Rainer Depka
WP-StB Dipl.-Kfm. Frank Güttingen
RA Dirk Obermüller
RA-StB Dr. Andreas Rohde ²⁾
WP-StB Dipl.-Ing.agr. Arno Abs
WP-StB Dipl.-Kfm. Andreas Stamm ³⁾
WP-StB Dipl.-Kfm. Benno Lange ¹⁾
RA Dr. Heinrich J. Watermeyer ²⁾
StB Dipl.-Kfm. Dr. Lutz Engelsing
RA Dr. Olaf Lücke ²⁾
WP-StB Prof. Dr. Andreas Blum
WP-StB Dipl.-Kfm. Marko Müller
RA Dr. Ralf Bornemann
StB Dipl.-Vw. Dr. Alf Hillen ⁴⁾
WP-StB Dipl.-Kfm. Thomas Nöthen
WP-StB Dipl.-Ök. Katrin Volkmer ¹⁾
RAin Christine Frosch ⁴⁾
WP-StB Dipl.-Kfm. Volker Loesenbeck
* Kommanditist ** Stiller Gesellschafter

Zusatzqualifikationen:
¹⁾ Fachberater für Internationales Steuerrecht
²⁾ Fachanwalt für Steuerricht
³⁾ Fachanwalt für Erbrecht
⁴⁾ Fachanwalt für Insolvenzrecht
⁵⁾ Fachberater für Unternehmensnachfolge
(DSIV e.V.)
⁶⁾ Fachberater für Sanierung und
Insolvenzverwaltung (DSIV e.V.)

bewirtschaftung für das Grundstück des „alten“ Parkhauses Bahnhofstraße begrenzt werden.

Von den drei in unserem o.g. Schreiben vom 19.08.2014 untersuchten Umsetzungswegen, namentlich die

- (a) **Verkaufsalternative:** Die Stadt Hennef verkauft an die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH die betreffenden Grundstücke,
- (b) **Erbbaurechtsalternative:** Die Stadt Hennef räumt der GmbH ein Erbbaurecht auf einem Grundstück ein,
- (c) **Verpachtungsalternative:** Die Stadt Hennef verpachtet ausgewählte Einrichtung der städtischen Parkraumwirtschaft an die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.

wird von Ihnen zur Umsetzung die Alternative (b), die Erbbaurechtsalternative, präferiert.

Die Alternative (c), die Verpachtungsalternative, hätte zu dem unerwünschten Ergebnis geführt, dass die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH als „reiner“ Pächter dann nicht Grundstückeigentümer geworden wäre und damit nicht als Bauherr in eigenem Namen und auf eigene Rechnung für ein neues Parkhaus hätte auftreten können. In der Alternative (a), der Verkaufsalternative, wäre das betreffende Grundstück aus dem haushaltsrechtlichen Vermögen der Stadt Hennef abgegangen.

Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für einen steuerlichen Querverbund von möglichen Verlusten aus dem neuen Parkhausbetrieb, der steuerlich einen Verkehrsbetrieb darstellt, und den bisherigen Versorgungsbetriebsgewinnen in der GmbH hatten wir bereits in unserem o.g. Schreiben vom 19.8.2014 ausführlich erläutert, auf dass wir insoweit verweisen.

Die wirtschaftlichen Effekte des steuerlichen Querverbundes bei Aufnahme eines Parkhausbetriebes durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH hatten Sie in Ihren eigenen, o.g. Wirtschaftlichkeitsberechnungen bereits betragsmäßig zutreffend prognostisch durch Modellrechnungen ermittelt. Der steuerliche Querverbund mindert die von der GmbH zu übernehmenden Defizite aus der Parkhausbewirtschaftung um rd. ein Drittel. D.h., in jener Höhe werden die bisherigen Gewinne der GmbH durch den steuerlichen Querverbund von Ertragsteuern entlastet. Zu Einzelheiten verweisen wir insoweit auf die uns per E-Mail vom 26.09.2014 übersandten Modellrechnungen Ihrer Verwaltung.

Für die Umsetzung des Projektes „Parkraumbewirtschaftung Bahnhofstraße“ wären nun folgende weiteren Verfahrensschritte erforderlich:

1. Neuvermessung und Teilung der bisherigen Straßenparzelle (Flurstück 2097), dessen Teil derzeit die Grundstücksteilfläche des Parkhauses Bahnhofstraße noch ist.
2. Eintragung der neuen Grundstücksparzelle in das Grundbuch.
3. **Änderung des Gesellschaftsvertrages** der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH betreffend den Gegenstand des Unternehmens.

Der Unternehmensgegenstand der GmbH könnte bspw. wie folgt ergänzt werden (neuer Text im **Fettdruck**):

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) unverändert
- (2) unverändert
- (3) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung (Parkplätze, Hoch- und Tiefgaragen) im Stadtgebiet der Stadt Hennef (Sieg).**
- (4) bisheriger Abs. (3)
- (5) bisheriger Abs. (4)
- (6) bisheriger Abs. (5)

Die Änderung des Gesellschaftsvertrages der GmbH bedarf dabei der notariellen Beurkundung.

4. **Abschluss eines entgeltlichen Erbbaurechtsvertrages** für das neu parzellierte Grundstück mit der Stadt als Erbbaurechtsgeber und der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH als Erbbaurechtsnehmer. Der Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Die Bestellung des Erbbaurechtes ist grunderwerbsteuerpflichtig.
5. Nach Änderung des Gesellschaftsvertrages der GmbH und der Bestellung des Erbbaurechtes kann dann die GmbH auf eigene Rechnung und in eigenem Namen das bisherige, einsturzgefährdete Parkhaus Bahnhofstraße abreißen lassen. Nach Abriss des Altgebäudes wäre eine Interimsnutzung der Fläche als Parkplatz möglich oder es wäre eine Neubebauung wieder mit einem Parkhaus oder eine anderweitige zukünftige Entwicklung des Grundstücks für Zwecke der Parkraumbewirtschaftung durchführbar.

In jedem Fall würde jede weitere Maßnahmenplanung und -umsetzung auch eine **Änderung bzw. Neufassung des Wirtschaftsplanes** der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH erfordern.

Die o.g. Projektschritte würden folgende Gremienbeschlüsse voraussetzen bzw. benötigen:

Zu 3. und 4.: Vorberatung im Wirtschaftsausschuss des Rates der Stadt

Zu 3. und 4.: Beschluss im Stadtrat

Anmerkung: Der Ratsbeschluss könnte auch den Hinweis enthalten, dass der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages *mit dem Zweck erfolgt, dass das betroffene Grundstück für die Parkraumbewirtschaftung durch den Erbbaurechtsnehmer zu entwickeln ist.*

Zu 3.: Beschluss der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH (vgl. § 13 Abs. (5) Buchst. a) und i) des Gesellschaftsvertrages)

Zu 4. und 5.: Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH (vgl. § 8 Abs. (3) Nr. 3.4, 3.5 sowie § 14 des Gesellschaftsvertrages)

Wir weisen außerdem darauf hin, dass der o.g. Ratsbeschluss zur Änderung des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH gemäß § 115 Abs. 1 Buchst. a) GO NRW gegenüber der **unteren Kommunalaufsicht beim Rhein-Sieg-Kreis** anzeigepflichtig ist.

Mit freundlichen Grüßen

DHPG DR. HARZEM & PARTNER KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



WP-StB Klaus Schmitz-Toenneßen

DHPG DR. HARZEM & PARTNER KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Bonn · Bergisch Gladbach · Berlin · Bornheim · Euskirchen · Gummersbach · Köln

DHPG DR. HARZEM & PARTNER KG · WPG · StBG
Adenauerallee 45-49 · 53332 Bornheim

An den Bürgermeister
der Stadt Hennef (Sieg)

Herrn Klaus Pipke

- persönlich / vertraulich -

Frankfurter Straße 97

53773 Hennef



53332 Bornheim
Adenauerallee 45-49
Telefon (0 22 22) 70 07 0
Telefax (0 22 22) 70 07 199
E-Mail bornheim@dhp.de
www.dhp.de

19. August 2014

Sc/36233/145543001

Realisierungsalternativen für die Neuordnung der städtischen Parkraumbewirtschaftung, insbesondere für die Errichtung und den Betrieb neuer Parkhäuser im Stadtgebiet von Hennef

Sehr geehrter Herr Pipke,

Sie hatten uns im gemeinsamen Gespräch mit dem Unterzeichner am 08.08.2014 gebeten, zu den in dem Gespräch thematisierten organisatorischen und gesellschaftsrechtlichen Alternativen für eine Neuordnung der städtischen Parkraumbewirtschaftung, insbesondere für die Errichtung und den Betrieb neuer bzw. erweiterter Parkhäuser im Stadtgebiet von Hennef, unter wirtschaftlichen und steuerlichen Gesichtspunkten Stellung zu nehmen.

Hierzu hatten Sie uns mit E-Mails Ihrer Verwaltung vom 12., 13. und 14.08.2014 diverse Unterlagen zu der derzeit in Hennef bestehenden Parkraumsituation (Parkplätze sowie Hoch- und Tiefgaragen), dem bei der Stadt Hennef bestehenden steuerlichen Betrieb gewerblicher Art (BgA) Parkhausvermietung der Stadt Hennef sowie zu den haushaltsrechtlichen, kommunalen Bilanzwerten der derzeit im Eigentum der Stadt Hennef stehenden Parkhäusern und ergänzende statistische Unterlagen zur jetzigen und geplanten Parkplatzsituation in der Hennefer Innenstadt übersandt.

Gerne kommen wir Ihrer o.g. Bitte hiermit nach und erlauben uns zu Ihren Neuordnungsplanungen folgende Anmerkungen und Erläuterungen:

I. Ausgangssituation

Derzeit stellt sich der aktuelle Bestand an Parkplätzen in Parkhäusern und auf öffentlichen Parkplätzen in der Hennefer Innenstadt entsprechend der

Gesellschafter in Bornheim:

WP StB Dipl.-Kfm. Norbert Nettekoven
StB Dipl.-Kfm. Peter Mandt **
WP StB Dipl.-Kfm. Uwe Mrowka
WP StB Dipl.-Finw. (FH) Klaus Altendorf
WP StB Dipl.-Kfm. Klaus Schmitz-Toenneßen
WP StB Dipl.-Vw. Thomas Becker
StB Dipl.-Bw. Klaus Zimmermann
RA StB Gereon Gemeinhardt M.B.L.HSG ^{2) 3)}
StB Dipl.-Bw. (FH) Rainer Merzbach

Gesellschafter in weiteren Büros:

WP StB Dipl.-Vw. Volkmar Heun
WP StB Dipl.-Kfm. Heinz Schumacher
WP StB Dipl.-Kfm. Jürgen Schmidt
WP StB Dipl.-Kfm. Dr. Franz-Josef Sievers *
WP StB Dipl.-Kfm. Willi Zimmermann
WP StB Prof. Dr. Norbert Neu ¹⁾
WP StB Dipl.-Kfm. Achim Brandenburg
WP StB Dipl.-Kfm. Stefan Knobloch
vBP StB Dipl.-Bw. Wolfgang Hornbruch
WP StB Dipl.-Bw. Thomas Rohler
WP StB Dipl.-Vw. Rainer Depka
WP StB Dipl.-Kfm. Frank Güntgen
RA Dirk Obermüller
RA StB Dr. Andreas Rohde ²⁾
WP StB Dipl.-Ing.agr. Arno Abs
WP StB Dipl.-Kfm. Andreas Stamm ⁵⁾
WP StB Dipl.-Kfm. Benno Lange ¹⁾
RA Dr. Heinrich J. Watermeyer ²⁾
StB Dipl.-Kfm. Dr. Lutz Engelsing
RA Dr. Olaf Lücke ²⁾
WP StB Prof. Dr. Andreas Blum
WP StB Dipl.-Kfm. Marko Müller
RA Dr. Ralf Bornemann
StB Dipl.-Vw. Dr. Alf Hillen ⁶⁾
WP StB Dipl.-Kfm. Thomas Nöthen
WP StB Dipl.-Ök. Katrin Volkmer ¹⁾
RAin Christine Frosch ⁴⁾
WP StB Dipl.-Kfm. Volker Loesenbeck

* Kommanditist ** Stiller Gesellschafter

Zusatzqualifikationen:

¹⁾ Fachberater für Internationales Steuerrecht

²⁾ Fachanwalt für Steuerrecht

³⁾ Fachanwalt für Erbrecht

⁴⁾ Fachberater für Insolvenzrecht

⁵⁾ Fachberater für Unternehmensnachfolge (DSiV e.V.)

⁶⁾ Fachberater für Sanierung und Insolvenzverwaltung (DSiV e.V.)

Sitz der Gesellschaft: Bonn · Amtsgericht Bonn HRA-Nr. 4919



Member of NEXIA International

uns überlassenen „Übersicht Parken Hennef Mitte“, die wir als Anlage diesem Schreiben beifügen, dar.

Das in dem Übersichtplan mit 256 Plätzen enthaltene Parkhaus Bahnhofstraße musste vor kurzem aufgrund akuter Einsturzgefahr mit sofortiger Wirkung gesperrt werden und ist nicht mehr nutzbar. Es ist voraussichtlich abzureißen, so dass ggf. kurz- bis mittelfristig als Ersatz städtischerseits die Errichtung eines Parkhausneubaus insoweit auskunftsgemäß anstehen könnte.

Planerisch wäre hierbei im Vorfeld zu prüfen, ob durch den Wegfall des Parkhauses Bahnhofstraße die Gesamtanzahl der verbleibende Stellplätze im Stadtgebiet perspektivisch überhaupt noch hinreichend ist, um den tatsächlichen Bedarf an verfügbaren Parkraum in der Hennefer Innenstadt mindestens mittelfristig ausreichend abzudecken.

Neben diesem möglichen absoluten Stellplatzplatzproblem könnten zudem in absehbarer Zeit durch Bau- und sonstige Raumordnungsmaßnahmen im Innenstadtbereich von den derzeit aktuell vorhandenen Parkmöglichkeiten verschiedene auch noch endgültig wegfallen, was eine mögliche, zukünftige Parkraumnot in der Hennefer Innenstadt dann unter Umständen zusätzlich verschärfen könnte.

Um dem v.g. drohenden Parkraumproblem städtischerseits aktiv entgegen zu treten, wird nun nach den uns von Ihnen erteilten Auskünften überlegt, zusätzliche Parkhäuser im Innenstadtbereich neu zu errichten, insbesondere auf dem Gelände des bisherigen Parkhauses Bahnhofstraße nach dem Abriss des gesperrten alten Parkhauses, ein neues zu bauen.

II. Realisierungsalternativen für Parkhausneubauten

Für die Realisierung der o.g. Neubauten von Parkhäusern hatten wir in dem o.g. gemeinsamen Gespräch grundsätzlich folgende Alternativen in Erwägung gezogen:

- a) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadt Hennef selbst,
- b) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch einen privaten Investor,
- c) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch eine neu zu gründende GmbH als 100%ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt Hennef (sogenannte „Parkhaus-GmbH“),
- d) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadtbetriebe Hennef AöR,
- e) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.

Bewertet man die v.g. Realisierungsalternativen in einem ersten Schritt cursorisch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten sowie unter dem Gesichtspunkt der optimalen Organisation von öffentlicher Daseinsvorsorge durch die Stadt Hennef, so kommt man zu folgenden Ergebnissen:

a) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadt Hennef selbst

Gegen die Stadt Hennef als Errichter und zukünftiger Betreiber neuer Parkhäuser spricht das mit der Errichtung von Parkhäusern verbundene erhebliche Investitionsvolumen und die damit verbundene Neukreditaufnahme für 100% der voraussichtlichen Neubaukosten, welche unter den derzeitigen Haushaltsrestriktionen der Stadt auskunftsgemäß nicht möglich wäre.

Damit scheidet die Realisierungsalternative a) für die weiteren Betrachtungen von vornherein aus und wird im nachfolgenden nicht weiter untersucht und kommentiert.

b) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch einen privaten Investor

Die Realisierung des Neubaus und Betriebs von neuen Parkhäusern durch einen privaten Investor im Rahmen eines sogenannten Public Private Partnership Modells (PPP-Modell) könnte wirtschaftlich sinnvoll sein, da es in vergleichbaren Fällen im oftmals einem privaten Investor gelingt, Baukostensparnisse bei der Errichtung von Bauobjekten zu generieren, die sich der öffentlichen Hand als Auftraggeber so nicht, bspw. wegen der Restriktionen des öffentlichen Vergaberechtes, erschließen und ein privater Investor in der Regel auch Kostenvorteile in der laufenden Bewirtschaftung, bspw. durch Einsatz von nicht tarifgebundenem Personal, realisiert.

Fraglich in solchen Fällen ist allerdings, ob ein privater Investor tatsächlich auch bereit wäre derartige, v.g. Wirtschaftlichkeitsvorteile an Dritte, bspw. über günstige Parkplatzengelte, weiterzugeben. In jedem Fall würde ein privater Investor als rein erwerbswirtschaftlich orientierter Handelnder auch zusätzlich Gewinnmargen in seine Projektkalkulation mit einbeziehen, so dass diese „Gewinnaufschläge“ in jedem Fall mit durch die Parkentgelte der Nutzer zu erbringen wären.

Problematisch ist außerdem, dass – auch nach den Erfahrungen anderer Kommunen aus dem Bereich der Parkhausbewirtschaftung – ein großes Risiko eines strukturellen Dauerdefizites aus der Parkraumbewirtschaftung besteht. Der steuerliche Betrieb gewerblicher Art der derzeit bereits bestehenden städtischen Parkhäuser erwirtschaftet ausweislich der uns vorliegenden Zahlen der steuerlichen Jahresabschlüsse für 2011 und 2012 jährlich einen Verlust in einer Größenordnung von rd. -94 T€ bis -130 T€.



Ein privater Investor verlangt in derartigen Fällen bei Übernahme eines voraussichtlich defizitären (Neu-)Betriebes, der schwerpunktmäßig durch öffentliches Interesse motiviert ist, von einer die Errichtung und den Betrieb eines derartigen Projektes ausschreibenden Gebietskörperschaft einen laufenden vertraglichen Betriebskostenzuschuss, der sowohl das laufende Defizit des Betriebs, als auch seinen kalkulatorischen Gewinn abdeckt. D.h., es bestünde bei dieser Realisierungsvariante wieder das Risiko, dass auch bei Vergabe an einen privaten Investor der Haushalt der Stadt Hennef nachhaltig mit neuen Aufwendungen laufend belastet wäre.

Was außerdem grundsätzlich als Argument gegen die PPP-Modellvariante spricht, wäre aus öffentlicher Sicht das Problem, dass sich die Stadt Hennef bei einer Privatisierung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt der Möglichkeit der aktiven Steuerung von Verkehrsflüssen durch gezielte, koordinierte städtische Parkraumbewirtschaftung und damit auch eines Teil der Steuerungsmöglichkeit der innerstädtischen Verkehrs- und Stadtentwicklung begeben würde. Dieses wäre letztendlich eine kommunalpolitische Entscheidung, inwieweit die Stadt bereit wäre, ihre Gestaltungs- und Handlungsspielräume in diesen Bereichen freiwillig aufzugeben.

Insgesamt dürfte die PPP-Modellvariante wegen des Problems einer möglichen Forderung nach einer Defizit- und Gewinnausgleichszahlung durch die Stadt sowie wegen des möglichen Verlustes der o.g. städtischen Gestaltungs- und Steuerungshoheit u.E. ebenfalls von vornherein als Realisierungsalternative ausscheiden, so dass auch diese im Folgenden nicht weiter von uns untersucht und kommentiert wird.

c) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch eine neu zu gründende GmbH als 100%-ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt Hennef (sogenannte „Parkhaus-GmbH“)

Als eine weitere Realisierungsalternative hatten wir in dem o.g. gemeinsamen Gespräch auch die Neuerrichtung und den Betrieb von Parkhäusern durch eine von der Stadt Hennef dann neu zu gründende kommunale GmbH (städtische Eigengesellschaft) angesprochen. Eine derartige neue „Parkhaus-GmbH“ würde dann von der Stadt Hennef als Alleingesellschafterin zumindest mit dem gesetzlichen Mindeststammkapital von T€ 25 auszustatten sein.

Problematisch für die Alternative einer „Parkhaus-GmbH“ ist allerdings das Risiko des möglichen strukturell dauerdefizitären Betriebs neuer Parkhäuser. Die Errichtung der neuen Parkhäuser bzw. von Parkhäuserweiterungen müsste nach dem Stand ihrer derzeitigen Planungen zu 100% fremdfinanziert, d.h. durch Kreditaufnahmen, erfolgen. Nach den Erfahrungen vergleichbarer kommunaler Projekte in anderen Städten sowie den bisherigen Ergebnissen des steuerlichen Betriebs ge-

werblicher Art der Stadt Hennef für den Altbestand an städtischen Parkhäusern ist es u.E. nicht hinreichend wahrscheinlich, dass die zukünftigen, voraussichtlichen Erlöse aus den Parkentgelten für neuen Parkraum nachhaltig ausreichend sein dürften, um ergebnismäßig, d.h. in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung der neuen GmbH, den jährlichen Betrag an Abschreibungen, Zinsaufwendungen aus der Vollfinanzierung der Neubauten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten zu decken.

Summarisch betrachtet besteht damit für eine „Parkhaus-GmbH“ bereits von Anfang an das latente Risiko einer Insolvenz auslösenden Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit. Nach unseren Erfahrungen kann in der Regel eine Insolvenz einer derartigen GmbH nur nachhaltig vermieden werden, indem die Gesellschafterin, mithin dann die Stadt Hennef, laufende Verluste durch laufende Betriebskostenzuschüsse abdeckt, so dass auch in dieser Realisierungsalternative das latente Risiko besteht, dass der städtische Haushalt nachhaltig laufend durch neue Aufwendungen belastet wird.

Wegen der v.g., u.E. nicht planbaren Insolvenzproblematik haben wir für die nachfolgenden Betrachtungen die Realisierungsalternative einer „Parkhaus-GmbH“ ebenfalls ausgeschieden und nicht weiter untersucht.

d) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadtbetriebe Hennef AöR.

Als weitere mögliche Realisierungsalternative hatten wir in dem o.g. Gespräch auch die Errichtung und den Betrieb von neuen Parkhäusern durch die Stadtbetriebe Hennef AöR diskutiert.

(1) allgemeine kommunalrechtliche Hinweise

Grundsätzlich stellt sich für die Frage des möglichen Betriebs von Parkhäusern auf dem Stadtgebiet der Stadt Hennef durch die Stadtbetriebe Hennef AöR, ob diese neue Geschäftstätigkeit von dem bisherigen Satzungszweck der AöR, wie er in § 2 „Gegenstand der Anstalt“ in der derzeitigen Satzung der AöR beschrieben ist, abgedeckt würde oder, ob die v.g. neuen Aktivitäten ggf. eine Satzungsänderung in § 2 der Anstaltsatzung voraussetzen würden.

Der Betrieb von Parkhäusern dürfte über die reine Verwaltung von eigenem Grundbesitz, wie er in § 2 Abs. 1 Ziff. 5 der Satzung der AöR, beschrieben ist, unstrittig hinausgehen, da es sich um eine wirtschaftliche Tätigkeit mit Betriebscharakter durch Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr handelt, die auch grundsätzlich abstrakt einem Wettbewerb, d.h. auch möglicher privater Konkurrenz, unterliegt.

Ob der Betrieb von Parkhäusern für die AöR unter § 2 Abs. 1 Nr. 7 der Satzung der AöR, d.h. unter den bisherigen Unternehmensgegenstand „Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie Förderung des Fremdenverkehrs“ zu subsumieren ist, könnte zweifelhaft sein.

Die einschlägige Kommentarliteratur zu § 107 Abs. 2 Nr. 3 der Gemeindeordnung des Landes NRW (GO NRW), in denen die Begriffe „Wirtschaftsförderung“ und „Fremdenverkehrsförderung“ als nichtwirtschaftliche Tätigkeiten von Kommunen kommentiert werden, grenzt diese nicht eindeutig inhaltlich ab. Es wird bspw. darauf hingewiesen, dass „der Begriff Wirtschaftsförderung (...) gesetzlich weder in der Gemeindeordnung noch in anderen Vorschriften abschließend definiert“¹ ist. Ansonsten werden dann in der Literatur Beispiele für mögliche Betätigungen aus dem Bereich der Wirtschafts- und Fremdenverkehrsförderung benannt, die in der Regel als Einzelfälle der Rechtsprechung entnommen sind und die deshalb auch nicht abschließend zu verstehen sind.²

Vereinzelt wird in der Literatur als Beispiel für wirtschaftliche Betätigungen im Sinne von § 107 Abs. 1 GO NRW, die nicht derzeitiger Bestandteil des Gegenstands der Anstalt aus § 2 Abs. 1 der Satzung der AöR in ihrer aktuellen Fassung sind, auch der Begriff „Parkhausgesellschaften“ genannt.³

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass soweit der Betrieb von eigenen Parkhäusern durch die AöR eine wirtschaftliche Tätigkeit wäre, die eine Erweiterung des Gegenstandes der Anstalt in deren Satzung durch förmliche Satzungsänderung mittels eines entsprechenden Beschlusses des Rates der Stadt Hennef bedürfen würde, dieses nach § 115 Abs. 1 Buchst. h) GO NRW als „wesentliche Erweiterung“ der AöR gegenüber der Kommunalaufsicht beim Rhein-Sieg-Kreis anzeigepflichtig sein könnte.

Soweit die Überlegung, die AöR tatsächlich mit dem Betrieb von Parkhäusern zu betrauen, weiterverfolgt werden sollte, sollte die Frage, ob der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand der AöR tatsächlich erweitert werden müsste, in jedem Fall im Vorfeld mit der Kommunalaufsicht abgeklärt werden.

¹ vgl. Wilhelm Held - Johannes Winkel, Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen, Kommentar, 2. Auflage, Wiesbaden 2009, Tz. 4.17 zu § 107 GO NRW, S. 545.

² vgl. a.a.O. sowie auch: Klaus-Viktor Kleerbaum – Manfred Palmen (Hrsg.), Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen, Kommentar für die kommunale Praxis, Recklinghausen 2008, Erl. zu § 107 GO NRW, S. 1098 sowie Erich Rehn – Ulrich Cronauge u.a., Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Kommentar, Siegburg, Loseblattsammlung, Stand 36. Erg.Lief. Januar 2011, S. 47 zu § 107 GO NRW.

³ vgl. Bernard Stüler – Uwe Schmalenbach, Rechtsgrundlagen der Kommunalwirtschaft, in: Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter (NWVBl.), 2006 (Heft 5/2006), S. 163.

(2) steuerliche Hinweise

Der Betrieb von Parkhäusern durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts stellt nach § 4 Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes einen steuerlichen Betrieb gewerblicher Art (BgA) dar⁴ und ist damit mit seinen positiven steuerlichen Gewinnen grundsätzlich körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Die AöR wäre mit ihrem BgA „Parkhausbetrieb“ nach § 2 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) umsatzsteuerlicher Unternehmer. Die Umsätze aus der Überlassung von Kurz- und Dauerparkerplätzen sind mit dem Regelumsatzsteuersatz von 19% umsatzsteuerpflichtig. Im Gegenzug kann allerdings bei der Neuerrichtung eines Parkhauses aus den Baukosten in Höhe der jeweils von Dritten der AöR in Rechnung gestellten Umsatzsteuer ein gesetzlicher Vorsteuerabzug geltend gemacht werden, der zu einer Erstattung von Vorsteuerüberhängen durch die Finanzverwaltung führt.

Soweit für den Neubau von Parkhäusern Baugrundstücke durch die AöR neu erworben werden müssen, sind diese Grundstücksankäufe grunderwerbsteuerpflichtig mit 5% Grunderwerbsteuer bemessen vom Kaufpreis. Dies gilt auch für den Fall des Grundstückskaufs von der Stadt als Verkäufer durch die AöR als Erwerber. Selbst bei einer unentgeltlichen Übertragung von Neubaugrundstücken der Stadt an die AöR im Wege einer Einlage oder Einbringung fiel Grunderwerbsteuer an, deren Bemessungsgrundlage dann ein nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zu ermittelnder sogenannter Bedarfswert als Grundbesitzwert zum Übertragungszeitpunkt wäre.

Die bei der Gründung der AöR für die Grundstücke der Fachbereiche Abwasserbeseitigung und Stadtentwicklung in Anspruch genommene Grunderwerbsteuerbefreiung des § 4 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) wäre in v.g. Fall nicht anwendbar, da selbst wenn die Grundstückübertragung entsprechend der Grunderwerbsteuerbefreiungsvorschrift mit einer Aufgabenübertragung von der Stadt an die AöR verbunden wäre, die Übertragung einen Betrieb gewerblicher Art betreffen würde, was für eine Steuerbefreiung nach dem Gesetz schädlich wäre.

Kritisch wäre unter steuerlichen Gesichtspunkten allerdings die Ausgangslage der AöR zu bewerten, die derzeit nur hoheitliche Betätigungen, sogenannte Hoheitsbetriebe, aufweist, die keine steuerlichen Betriebe gewerblicher Art darstellen.

Die AöR ist damit zurzeit als Ertragsteuersubjekt nicht existent. Damit wäre auch kein sogenannter steuerlicher Querverbund gestaltbar, bei dem Verluste aus einem defizitären steuerlichen Betrieb gewerblicher Art Parkraumbewirtschaftung mit Gewinnen aus anderen, steuerpflichtigen wirtschaftlichen Aktivitäten steuerlich verrechenbar wären. D.h., die AöR wäre nicht in der Lage mögliche

⁴ vgl. auch: R 10 Abs. 4 Satz 2 Körperschaftsteuerrichtlinien 2004 (KStR 2004).

Defizite einer eigenen Parkraumbewirtschaftung wenigstens zu Senkung der Ertragsteuerbelastung in anderen Geschäftsbereichen zu nutzen.

Aufgrund der mangelnden steuerlichen Querverbundfähigkeit der AöR wird die Realisierungsalternative des Neubaus und Betriebs von Parkhäusern durch die Stadtbetriebe Hennef AöR im nachfolgenden nicht weiter untersucht und als nicht vorzugswürdig verworfen.

e) Neubau von Parkhäusern und deren Betrieb durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH

Als letzte mögliche Realisierungsalternative wurde auch die Errichtung und der Betrieb von neuen Parkhäusern durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH diskutiert.

(1) gesellschaftsrechtliche Hinweise

Zu dieser Realisierungsalternative hatten Sie uns u.a. eine Kopie des aktuellen Gesellschaftsvertrages der GmbH zur Einsichtnahme überlassen. Dieser weist zum derzeitigen Unternehmensgegenstand folgenden Text auf:

„§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) *Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.*
- (2) *Die Gesellschaft ist berechtigt, die Betriebsführung der Straßenbeleuchtung sowie der Frei- und Hallenbäder für die Stadt Hennef (Sieg) oder andere öffentliche Aufgaben dieser Art der Stadt Hennef (Sieg) zu übernehmen.*
- (3) *Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört die Erledigung aller mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden und seinen Belangen dienenden Geschäfte. Die Gesellschaft kann sich zu Erfüllung dieser Aufgaben andere Unternehmen bedienen.*
- (4) (...)

Nach dem v.g. Text des Gesellschaftsvertrages wäre u.E. der Betrieb von Parkhäusern, d.h. die Parkraumbewirtschaftung mittels entsprechender Einrichtungen, Grundstücken sowie Hoch- und Tiefbauten, nicht durch den bisherigen Unternehmensgegenstand abgedeckt.

Im Falle einer teilweisen oder vollständigen Übertragung jener Aufgabe auf die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH wäre damit der Gesellschaftsvertrag im Vorfeld entsprechend anzupassen und der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand entsprechend zu erweitern.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages einer GmbH stets der notariellen Beurkundung bedürfen.

(2) steuerliche Hinweise

Die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH ist als GmbH grundsätzlich nach den Vorschriften des Körperschaftsteuergesetz (KStG) sowie des Gewerbesteuergesetz (GewStG) in vollem Umfang mit ihren steuerlichen Gewinnen unbeschränkt ertragsteuerpflichtig.

Als Gesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter eine Gebietskörperschaft, die Stadt Hennef, ist, ist sie allerdings nach § 8 Abs. 9 KStG verpflichtet ihr steuerliches Ergebnis bezogen auf verschiedene von ihr unterhaltene Geschäftstätigkeiten nach sogenannten steuerlichen Sparten aufzuspalten, wobei jede Sparte dem Grundsatz nach für sich isoliert der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterworfen wird. Im Extremfall kann dies dazu führen, dass steuerliche Gewinnsparten mit Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer belastet werden und defizitäre Sparten dagegen in derselben GmbH steuerlich nicht quer verrechenbare steuerliche Verlustvorträge zu Folge haben.

Ein Ausnahme von dieser Spartenbesteuerung einer kommunalen GmbH ist allerdings dann gegeben, wenn die betreffenden verschiedenen Geschäftstätigkeiten nach § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 6 Satz 1 KStG als zusammenfassbar gelten und damit aus diesen eine einheitliche steuerliche Sparte gebildet werden kann. Man spricht dann insoweit bei einer derartigen Verrechnung von steuerlichen Gewinnen und Verlusten aus verschiedenen Geschäftstätigkeiten innerhalb einer kommunalen GmbH von einem sogenannten steuerlichen Querverbund. Dieser gilt dann sowohl für die Körperschaftsteuer, als auch für die Gewerbesteuer.

Die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH füllt ihren aktuellen, o.g. gesellschaftsvertraglichen Unternehmensgegenstand auskunftsgemäß durch ihre derzeitige, aktuelle Geschäftstätigkeit insoweit real aus, als dass sie als Kerngeschäftsfeld die Trink- und Brauchwasserversorgung im Stadtgebiet Hennef erledigt und außerdem in geringem Umfang Strom aus Photovoltaikanlagen an Dritte liefert.

D.h., es werden derzeit steuerlich wirtschaftliche Tätigkeiten in der GmbH erledigt, die zum einen der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser und zum anderen der Versorgung mit Elektrizität die-

nen. Diese sind in dem enumerativen, abschließenden Katalog von steuerlich privilegierten Tätigkeiten des § 4 Abs. 3 KStG namentlich mit enthalten und damit gemäß § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 KStG in einer GmbH zu einer steuerlichen Sparte (hier: Versorgungssparte) zusammenfassbar.

Da die mögliche Übernahme von Aufgaben der Parkraumbewirtschaftung, namentlich des Neubaus und des Betriebs neuer Parkhäuser, in der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH voraussichtlich für sich isoliert betrachtet auf Dauer defizitär sein würde, stellt sich weiter die Frage, ob auch für diese ein steuerlicher Querverbund in der GmbH, also eine steuerliche Verrechnung von Parkausverlusten mit Gewinn aus der zusammengefassten, v.g. Versorgungssparte, zulässig und möglich ist.

Die Überlassung von städtischen Parkflächen in Verbindung mit Parkuhren oder Parkscheinautomaten ist nach Auffassung der Finanzverwaltung nur dann als Ausübung öffentlicher Gewalt anzusehen, und damit ein per se nicht querverbundsfähiger Hoheitsbetrieb, wenn die Tätigkeit im Rahmen der Straßenverkehrsordnung durchgeführt wird.⁵ Die Bereitstellung von öffentlichen Parkflächen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder zusammenhängenden Parkflächen, d.h. Parkplätzen, außerhalb öffentlicher Straßen ist dagegen als wirtschaftliche Tätigkeit anzusehen.⁶ Außerdem wird ebenfalls von der Finanzverwaltung angenommen, dass die Parkraumbewirtschaftung, die nicht dem Hoheitsbereich zuzuordnen ist, grundsätzlich als Einrichtung des ruhenden Verkehrs gilt, der steuerlich einen Verkehrsbetrieb darstellt.⁷

Betriebe, die dem öffentliche Verkehrs dienen, also Verkehrsbetriebe, sind in dem o.g. Katalog des § 4 Abs. 3 KStG für steuerlich privilegierte Tätigkeiten der öffentlichen Hand nun aber ebenso namentlich enthalten, wie die o.g. Versorgungsbetriebe. Damit wäre eine steuerliche Zusammenfassung, d.h. hier die Verrechnung von Gewinnen aus Versorgungsbetrieben und Verlusten aus Verkehrsbetrieben (=Parkraumbewirtschaftung), in der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH gemäß § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 6 Satz 1 KS möglich und zulässig.⁸

Soweit die GmbH in diesem Fall dann Verluste aus ihrer eigenen, von der Stadt übernommenen Parkraumbewirtschaftung tragen würden, würde durch den v.g. steuerlichen Querverbund in derselben Höhe steuerlicher Gewinn aus dem Versorgungsbereich der GmbH von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer steuerfrei gestellt.

⁵ vgl. R 10 Abs. 4 Satz 1 KStR 2004.

⁶ vgl. R 10 Abs. 4 Satz 2 KStR 2004.

⁷ vgl. H 10, Stichwort: Parkraumbewirtschaftung, KStG 2004; BFH vom 08.11.1989, BStBl. 1990 II S. 242; Bött in Körperschaftsteuergesetz, Kommentar, hrsg. von Ernst & Young, Tz. 153 zu § 4 KStG.

⁸ vgl. Bött, a.a.O., (Fn. 7).

Dabei ist wirtschaftlich allerdings zu beachten, dass der mögliche Betriebsverlust aus Parkhäusern und Parkplätzen für die GmbH auch einen realen Vermögensverlust und eine reale Minderung des handelsrechtlichen Gesamtgewinns der GmbH zur Folge hat.

In den vergangenen Jahren hat die GmbH in ihrer Handelsbilanz im Durchschnitt handelsrechtliche Jahresüberschüsse in wechselnden Größenordnungen in einer Spanne von rd. 350 T€ bis 450 T€ p.a. ausgewiesen. Von diesen Jahresergebnissen wurde dann jeweils ein Teilbetrag in den vergangenen Jahren von rd. 220 T€ bis 225 T€ p.a. an die Stadt Hennef als Gesellschafterin ausgeschüttet. Soweit diese Ergebnisse der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH auch in zukünftigen Jahren in ähnlicher Größenordnung erwartet werden und auch in ähnlicher Größenordnung jeweils regelmäßig jährliche Gewinnausschüttungen an die Stadt Hennef erfolgen sollen, wäre damit wirtschaftlich die steuerliche Querverbundsfähigkeit der GmbH begrenzt. D.h., es dürften dann nur in dem Maße defizitäre Parkeinrichtungen auf die GmbH übertragen werden, dass der GmbH wenigstens der zur Ausschüttung geplante Jahresüberschuss nach laufender Verrechnung des jährlichen Parkbetriebsverlustes verbleibt.

Es würde sich daher empfehlen, nicht die gesamte Parkraumbewirtschaftung der Stadt Hennef auf die GmbH zu übertragen. Allein der Verlust aus dem bisherigen städtischen BgA Parkhausvermietung der Stadt Hennef lag nach den uns vorliegenden Unterlagen in den Jahren 2008 bis 2012 in einer Spanne von rd. – 94 T€ bis – 171 T€ p.a. Bei einem Parkhausneubau mit neuen, hohen Abschreibungsbeträgen und neuem Finanzierungsaufwand würde sich dieses Defizit u.U. noch weiter erhöhen.

Um bei der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH nicht vollständig zukünftig zu erwartende Gewinne durch Verluste aus Parkraumbewirtschaftung aufzuzehren, wäre es u.U. sinnvoll zur Ausnutzung des o.g. steuerlichen Querverbundes bspw. zuerst einmal nur einzelne aktuelle, defizitäre Neuprojekte, wie den Neubau und die Neubewirtschaftung des Parkhauses Bahnhofstraße, in die GmbH zu übertragen.

Soweit der - aufgrund von noch zu erstellenden technischen und wirtschaftlichen Projektplanungen für einen Parkhausneubau und neuen Parkhausbetrieb in der GmbH - erwartete Betriebsverlust erkennbar wäre und dieser u.U. den intendierten Rahmen für „Verlustübernahmen“ durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH überschreiben würde, könnte außerdem überlegt werden, ob nicht zur teilweisen Verlustkompensation vor steuerlicher Querverbundverrechnung mit den o.g. Versorgungsgewinnen, auch Parkraumobjekte mit positiven Teilergebnissen, bspw. die Parkraumbewirtschaftung des Heiligenstädter Platzes, in die GmbH übertragen werden sollten. Dann würde erst eine Gewinn- und Verlustverrechnung zwischen den verschiedenen Einrichtungen und Flächen

zur Parkraumbewirtschaftung in der GmbH stattfinden und nur der dann noch verbleibende Verlust dann steuerlich mit Versorgungsgewinnen verrechnet.

Für die Übernahme von Flächen, Hoch- und Tiefbauten zur Parkraumbewirtschaftung von der Stadt Hennef durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH wären grundsätzlich folgende Wege möglich:

- (a) Verkaufsalternative: Die Stadt Hennef verkauft an die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH die betreffenden Grundstücke,
- (b) Erbbaurechtsalternative: Die Stadt Hennef räumt der GmbH ein Erbbaurecht auf einem Grundstück ein,
- (c) Verpachtungsalternative: Die Stadt Hennef verpachtet ausgewählte Einrichtung der städtischen Parkraumwirtschaft an die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.

Zu (a) Verkaufsalternative

Für die o.g. Alternative (a), d.h. einen Verkauf, wäre zu beachten, dass soweit Grundstücke zur Neubebauung mit Parkhäusern oder bereits mit „alten“ Parkhäusern bebaute Grundstücke zur baulichen Erweiterung der Stellplatzflächen durch die GmbH auf diese von der Stadt übertragen würden, diese Grundstücke bzw. die bisher schon von der Stadt betriebenen Parkhäuser aus dem steuerlichen Betriebsvermögen des städtischen BgA Parkhausvermietung der Stadt Hennef ertragsteuerpflichtig abgehen würden.

Soweit ein echter Verkauf zwischen Stadt und GmbH stattfindet, realisiert der städtische BgA einen grundsätzlich ertragsteuerpflichtigen Veräußerungsgewinn, der sich aus dem Verkaufspreis abzüglich des steuerlichen Buchwerts der verkauften Parkhäuser ermittelt.

Hinweis: Falls Grundstücke oder „Alt“-Parkhäuser unentgeltlich von der Stadt auf die GmbH übertragen würden, so würde eine ertragsteuerpflichtige verdeckte Gewinnausschüttung hinsichtlich der betreffenden Immobilien aus dem den städtischen BgA stattfinden, deren Bewertung sich aus dem Saldo des gemeinen Wertes der übertragenen Parkhäuser einschließlich der Grundstücke abzüglich des steuerlichen Buchwertes der Immobilien in der Steuerbilanz des städtischen BgA zum Zeitpunkt der Übertragung errechnet. Ggfs. würde in diesem Fall für die verdeckte Gewinnausschüttung auch Kapitalertragsteuer anfallen. Wegen des möglichen Anfalls von Kapitalertragsteuer wird die Variante einer unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken mit/ohne bestehende Parkhäuser im Nachfolgenden nicht weiter thematisiert und untersucht.



Ausweislich der uns zur Einsichtnahme überlassenen Steuererklärungen für das Steuerjahr 2009 des städtischen BgAs Parkraumvermietung verfügte jener BgA zum 31.12.2009 über einen körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von rd. 1,39 Mio. € und über einen gewerbsteuerlichen Verlustvortrag von rd. 1,05 Mio. €. Diese dürften sich bis heute aufgrund der weiter in jenem BgA angefallenen laufenden Jahresverluste um einen weiteren Betrag von mehreren Hunderttausend Euro jeweils erhöht haben. Mit diesen Verlustvorträgen wären steuerpflichtige Verkaufsgewinne in einem ersten Schritt zu verrechnen und nur ein übersteigender Steuergewinn würde im Verkaufsfall einer tatsächlichen Ertragsbesteuerung auf Seiten des städtischen BgA unterworfen.

Der steuerliche Buchwert nur des in dem städtischen BgA Parkraumvermietung enthaltenen Parkhauses Bahnhofstraße beläuft sich in der uns vorgelegten Steuerbilanz des BgA zum 31.12.2012 einschließlich des Grundstückswerts auf einen Gesamtwert von rd. T€ 423. Da das Parkhausgebäude einsturzgefährdet ist und abgerissen werden muss, würde Gegenstand eines Verkaufs zum Zwecke der Neubebauung dem Grunde nach nur das reine Grundstück sein; dieses weist in der o.g. Steuerbilanz des städtischen BgA zum 31.12.2012 einen steuerlichen Buchwert von 350 T€ aus.

Unterstellt man nun weiter, dass ein möglicher Verkaufspreis des Grundstücks des Parkhauses Bahnhofstraße für Zwecke der Abschätzung eines möglichen Ertragssteuerrisikos dem fortgeführten haushaltsrechtlichen Zeitwert für das Grundstück Bahnhofstraße aus der kommunalen Bilanz der Stadt Hennef zum 31.12.2013 näherungsweise entspricht, der auskunftsgemäß rd. 832 T€ beträgt, so hätte sich zum 31.12.2013 ein steuerlicher Buchgewinn bei Abgang des Grundstücks des Parkhauses Bahnhofstraße von rd. 482 T€ ergeben. Damit wäre nach den steuerlichen Wertverhältnissen zum 31.12.2012/2013 nach Abzug der o.g. steuerlichen Verlustvorträge des städtischen BgA durch einen Verkauf des Grundstücks des Parkhauses Bahnhofstraße keine positive Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer entstanden.

Soweit ein Zeitwert (gemeiner Wert) von rd. 832 T€ für das Grundstück des Parkhauses Bahnhofstraße als realistisch anzunehmen wäre und dieser auch den Kaufpreis darstellen sollte, würde allerdings in dem oben beschriebene Verkaufsszenario Grunderwerbsteuer, bei einem aktuellen Steuersatz von 5%, in einer Größenordnung von rd. 41,6 T€ anfallen.

Zu (b) Erbbaurechtsalternative

Anstelle eines Verkaufs von Grundstücken zur Neubebauung mit Parkhäusern könnte bspw. für das Grundstück des bisherigen Parkhauses Bahnhofstraße auch erwogen werden, zugunsten der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH ein Erbbaurecht an dem betreffenden Grundstück entgeltlich einzuräumen.

Der Erbbauzins, den die Stadt Hennef dann einnehmen würde, sollte sich zur Vermeidung von steuerlichen Risiken am ortsüblichen Liegenschaftszins orientieren. Das mit dem Erbbaurecht zugunsten der GmbH belastete Grundstück bliebe dann im kommunalen Anlagevermögen der Stadt und die GmbH würde zum Bauherr und (zivilrechtlichen) Eigentümer des neu zu errichtende Parkhauses, welches dann zukünftig auf Rechnung und im Namen der GmbH betrieben würde.

Zu den Rahmenbedingungen und Folgen für einen möglichen steuerlichen Querverbund für den Ertragsteuerbereich verweisen wir für den möglichen Parkhausbetrieb der GmbH in dieser Alternative auf die o.g. Ausführungen zur Verkaufsalternative (Alternative (a)).

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Bestellung eines Erbbaurechtes auch der Grunderwerbsteuer unterfällt. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist dabei der auf die Laufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierte Erbbauzins.

Zu (c) Verpachtungsalternative

Alternativ könnte auch überlegt werden, ob bestehende Parkhäuser oder Parkplatzflächen, bspw. der o.g. Parkplatz Heiligenstädter Platz, von der Stadt an die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH zum weiteren eigenen Betrieb durch die GmbH verpachtet werden könnten. Dies wird üblicherweise mittels einer Umsatzpacht vergütet, so dass insoweit der mögliche Einnahmefall der Stadt im Falle bisher auskömmlicher Parkplatzbewirtschaftung von Flächen ohne Parkhäuser infolge der Übertragung jener Parkraumbewirtschaftung für die Stadt zumindest teilweise kompensiert werden könnte.

Im reinen Verpachtungsfall würde keine Grunderwerbsteuer anfallen.

Für den Fall des Neubaus eines Parkhauses, bspw. des Parkhauses Bahnhofstraße, wäre die Verpachtungslösung für das betreffende Grundstück wahrscheinlich eher nicht geeignet, da die Stadt dann weiterhin Grundstückseigentümer wäre und die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH nicht als Bauherr an fremden Gebäuden in eigenem Namen und auf eigene Rechnung auftreten könnte.

Grundsätzlich könnten die o.g. Alternativen (a) bis (c) für verschiedene Objekte jeweils auch einzeln realisiert und kombiniert werden. Es könnte bspw. der o.g. Parkplatz Heiligenstädter Platz zum Betrieb verpachtet werden und das o.g. Grundstück Bahnhofstraße für eine spätere Neubebauung mit einem Parkhaus und für dessen späteren Betrieb verkauft werden.

DHPG DR. HARZEM & PARTNER KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft



Seite 15
zum Schreiben vom
19.8.2014
an den Bürgermeister
der Stadt Hennef

In jedem Fall sollte vor einer Entscheidung vorab konkret die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Objekte zur Parkraumbewirtschaftung, die auf eine neuen städtischen Betreiber übertragen werden sollen, im Detail noch einmal geprüft werden.

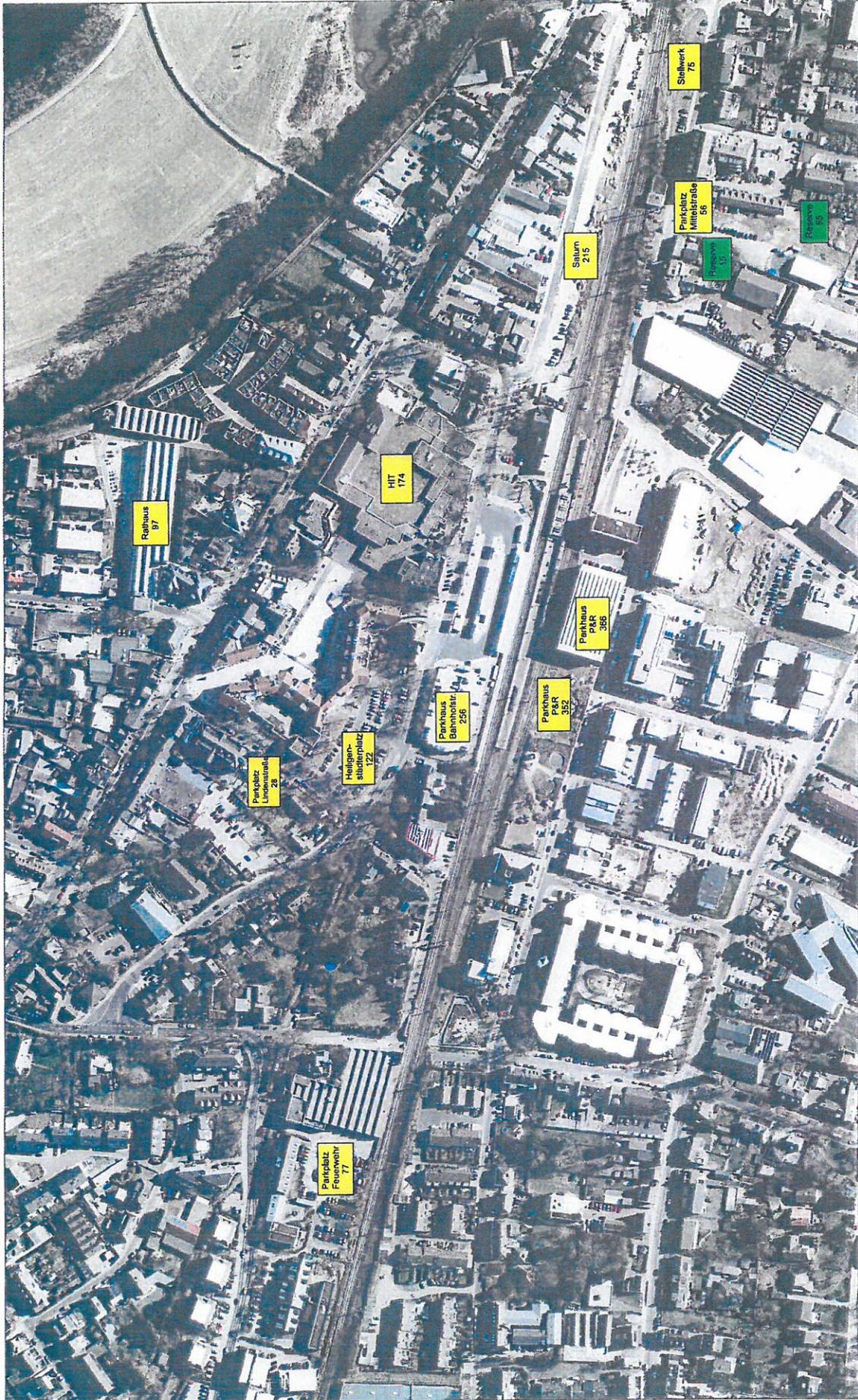
Für Rückfragen und weitere Erörterungen in der Angelegenheit stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DHPG DR. HARZEM & PARTNER KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

WP-StB Klaus Schmitz-Toenneßen

Anlage: texterwähnt



Melanie Porsch, III 28.07.2014



1:1000

1:1000

ANLEGE PLAN DER LAGEVEREINBARUNG

Stadtwerke Hennef GmbH
- Neubau Parkhaus Bahnhofstrasse

Ergebnisprognose 1. GJ

Allgemeine Prämissen:	
Baukosten	4.500.000,00 €
Planungskosten	352.597,00 €
Gesamtbaukosten (brutto)	4.852.597,00 €
Gesamtbaukosten (netto)	4.077.812,61 €
ND	50
Zinssatz	2,4%
Jahresgewinn Stadtwerke GmbH	350.000,00 €
Steuersatz KSt, Solidaritätszuschlag, GewSt	31,93%

	SZENARIO 1	SZENARIO 2	SZENARIO 3	SZENARIO 4	SZENARIO 5
Prämissen Szenario					
Anzahl Stellplätze Dauerparker	100	100	100	100	100
mtl. Erlös je Stellplatz (brutto)	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €
mtl. Erlös je Stellplatz (netto)	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €
Erlös mtl. netto	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €
Erlös jährlich netto	60.504,20 €				
Anzahl Stellplätze Kurzparker	190	190	190	190	190
Umschlag pro Tag und Stellplatz in Stunden (gem. Heiligenstädter Platz)	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Auslastungsgrad	40%	50%	60%	70%	80%
Auslastungsgrad in Parkplätzen	76	95	114	133	152
Arbeitstage (6 Tage Woche) pro Jahr (Basis 2013)	302	302	302	302	302
Gebühr je Stellplatz/Stunde (brutto)	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €
Gebühr je Stellplatz/Stunde (netto)	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €
Einnahmen /Tag / Stellplatz (netto) * Auslastung	1,48 €	1,85 €	2,22 €	2,59 €	2,96 €
Erlös jährlich netto	84.864,54 €	106.080,67 €	127.296,81 €	148.512,94 €	169.729,08 €
Anzahl qm Einzelhandel	500	500	500	500	500
mtl. Mieteinnahme/qm (netto)	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €
Erlös mtl. netto	6.250,00 €				
Erlöse					
Dauerparker	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €
Kurzparker	84.864,54 €	106.080,67 €	127.296,81 €	148.512,94 €	169.729,08 €
Mieteinnahmen Einzelhandel	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €
Erlöse Gesamt	220.368,74 €	241.584,87 €	262.801,01 €	284.017,14 €	305.233,28 €
Aufwendungen					
<i>Hilfs- und Betriebsstoffe, bezogene Leistungen</i>					
Parkscheine, Quittungen, Streusalz u.a.	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €
Erbpacht für städtisches Grundstück	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €
Strom, Wasser, Abwasser	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €
Reinigung	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Personalkosten	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €
Abschreibungen	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>					
Reparaturen/Wartung u.a.	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Versicherungen	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €
Bürobedarf, Porto, Telefon	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €
Grundbesitzabgaben, sonstige Gebäudekosten	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €
Werbekosten	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Bankgebühren	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Beiträge, sonstige Abgaben	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
Werkzeuge, Kleingeräte, sonstiges	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
Zinsaufwand	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €
Grundsteuer	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €
Aufwendungen Gesamt	-370.423,75 €				
Jahresergebnis Parkhaus GmbH	-150.055,02 €	-128.838,88 €	-107.622,75 €	-86.406,61 €	-65.190,48 €
Jahresergebnis Stadtwerke GmbH	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €
Ertragssteuer Stadtwerke	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €
Ergebnis nach Steuern	238.245,00 €				
Jahresergebnis Querverbund	199.944,98 €	221.161,12 €	242.377,25 €	263.593,39 €	284.809,52 €
Ertragssteuer Querverbund	63.842,43 €	70.616,75 €	77.391,06 €	84.165,37 €	90.939,68 €
Ergebnis nach Steuern	136.102,55 €	150.544,37 €	164.986,20 €	179.428,02 €	193.869,84 €
Ertragssteuerersparnis	47.912,57 €	41.138,25 €	34.363,94 €	27.589,63 €	20.815,32 €
Ergebnisveränderung n. St. Stadtwerke GmbH nach Neubau Parkhaus	-102.142,45 €	-87.700,63 €	-73.258,80 €	-58.816,98 €	-44.375,16 €

Stadtwerke Hennef GmbH
- Neubau Parkhaus Bahnhofstrasse

Ergebnisprognose 1. GJ

Allgemeine Prämissen:	
Baukosten	4.500.000,00 €
Planungskosten	352.597,00 €
Gesamtbaukosten (brutto)	4.852.597,00 €
Gesamtbaukosten (netto)	4.077.812,61 €
ND	50
Zinssatz	2,4%
Jahresgewinn Stadtwerke GmbH	350.000,00 €
Steuersatz KSt, Solidaritätszuschlag, GewSt	31,93%

	SZENARIO 1	SZENARIO 2	SZENARIO 3	SZENARIO 4	SZENARIO 5
Prämissen Szenario					
Anzahl Stellplätze Dauerparker	100	100	100	100	100
mtl. Erlös je Stellplatz (brutto)	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €
mtl. Erlös je Stellplatz (netto)	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €
Erlös mtl. netto	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €
Erlös jährlich netto	60.504,20 €				
Anzahl Stellplätze Kurzparker	190	190	190	190	190
Umschlag pro Tag und Stellplatz in Stunden (gem. Heiligenstädter Platz)	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Auslastungsgrad	40%	50%	60%	70%	80%
Auslastungsgrad in Parkplätzen	76	95	114	133	152
Arbeitstage (6 Tage Woche) pro Jahr (Basis 2013)	302	302	302	302	302
Gebühr je Stellplatz/Stunde (brutto)	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €
Gebühr je Stellplatz/Stunde (netto)	1,09 €	1,09 €	1,09 €	1,09 €	1,09 €
Einnahmen /Tag / Stellplatz (netto) * Auslastung	1,92 €	2,40 €	2,88 €	3,36 €	3,85 €
Erlös jährlich netto	110.323,90 €	137.904,87 €	165.485,85 €	193.066,82 €	220.647,80 €
Anzahl qm Einzelhandel	500	500	500	500	500
mtl. Mieteinnahme/qm (netto)	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €
Erlös mtl. netto	6.250,00 €				
Erlöse					
Dauerparker	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €	60.504,20 €
Kurzparker	110.323,90 €	137.904,87 €	165.485,85 €	193.066,82 €	220.647,80 €
Mieteinnahmen Einzelhandel	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €
Erlöse Gesamt	245.828,10 €	273.409,08 €	300.990,05 €	328.571,03 €	356.152,00 €
Aufwendungen					
<u>Hilfs- und Betriebsstoffe, bezogene Leistungen</u>					
Parkscheine, Quittungen, Streusalz u. a.	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €
Erbpacht für städtisches Grundstück	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €
Strom, Wasser, Abwasser	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €
Reinigung	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Personalkosten	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €	-50.000,00 €
Abschreibungen	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €	-81.556,25 €
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>					
Reparaturen/Wartung u. a.	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Versicherungen	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €
Bürobedarf, Porto, Telefon	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €
Grundbesitzabgaben, sonstige Gebäudekosten	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €	-3.500,00 €
Werbekosten	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Bankgebühren	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Beiträge, sonstige Abgaben	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
Werkzeuge, Kleingeräte, sonstiges	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
Zinsaufwand	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €	-97.867,50 €
Grundsteuer	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €
Aufwendungen Gesamt	-370.423,75 €				
Jahresergebnis Parkhaus GmbH	-124.595,65 €	-97.014,68 €	-69.433,70 €	-41.852,73 €	-14.271,75 €
Jahresergebnis Stadtwerke GmbH	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €
Ertragssteuer Stadtwerke	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €	111.755,00 €
Ergebnis nach Steuern	238.245,00 €				
Jahresergebnis Querverbund	225.404,35 €	252.985,32 €	280.566,30 €	308.147,27 €	335.728,25 €
Ertragssteuer Querverbund	71.971,61 €	80.778,21 €	89.584,82 €	98.391,42 €	107.198,03 €
Ergebnis nach Steuern	153.432,74 €	172.207,11 €	190.981,48 €	209.755,85 €	228.530,22 €
Ertragssteuerersparnis	39.783,39 €	30.976,79 €	22.170,18 €	13.363,58 €	4.556,97 €
Ergebnisveränderung n. St. Stadtwerke GmbH nach Neubau Parkhaus	-84.812,26 €	-66.037,89 €	-47.263,52 €	-28.489,15 €	-9.714,78 €

Heiligenstädter Platz	113 Stellplätze
Gebührenpflichtig	6 Tage
Arbeitstage in 2013 (6 Tage/Woche)	302
Einnahmen 2013	150.000,00 €
Einnahmen pro Tag	496,69 €
Einnahmen pro Tag /Stellplatz	4,40 €
Bei 1 € /Stunde ergibt dies	4,4 Stunden /Tag / Stellplatz belegt

AUSZUG AUS DEM GESELLSCHAFTSVEREINBARUNG DER STADTWERKE HENNEF (SIEG) GMBH

§ 1

Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH

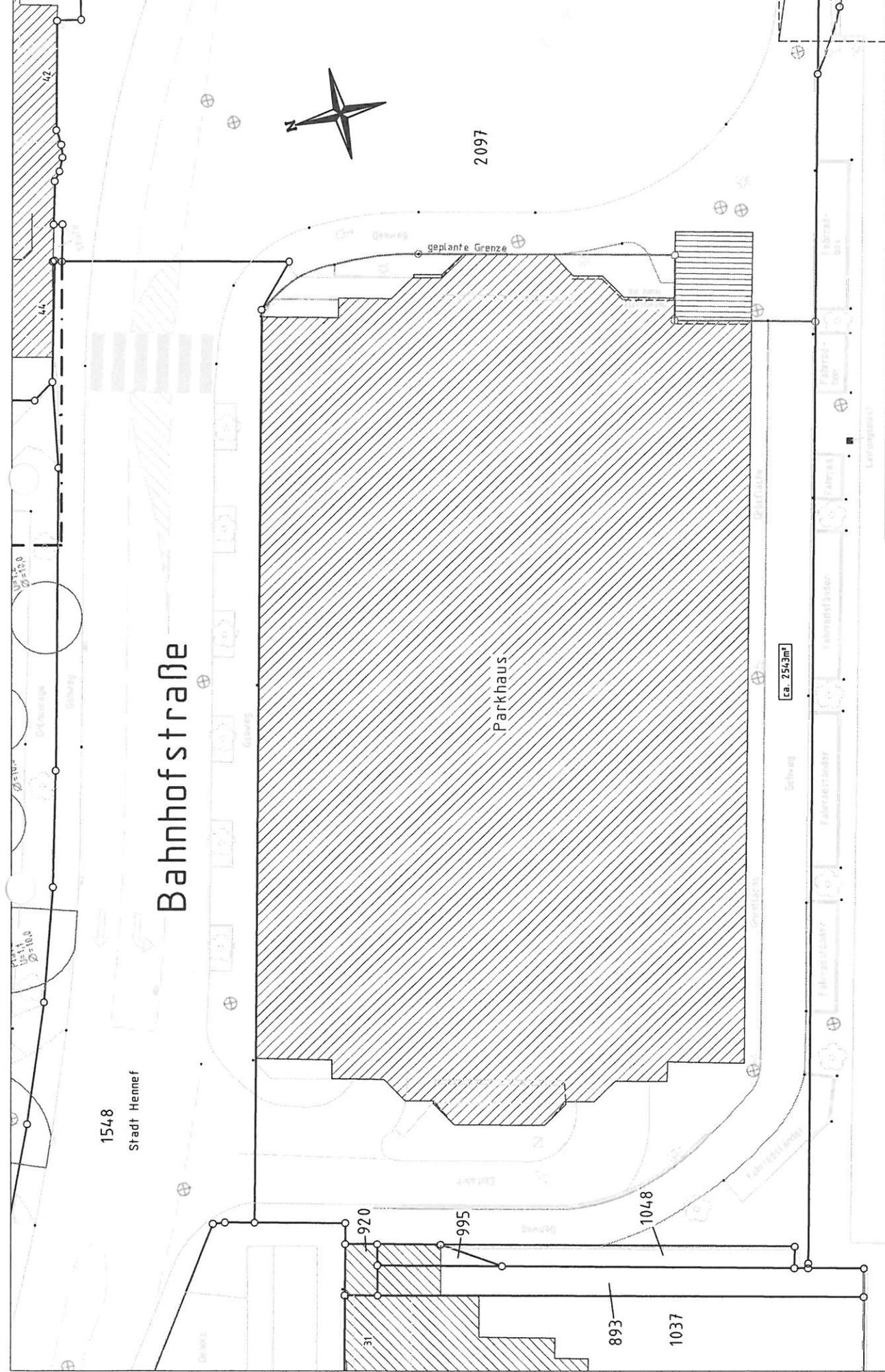
- (2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hennef (Sieg).

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

vorwiegend

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, die Betriebsführung der Straßenbeleuchtung sowie der Frei- und Hallenbäder für die Stadt Hennef (Sieg) oder andere öffentliche Aufgaben dieser Art für die Stadt Hennef (Sieg) zu übernehmen.
- (3) Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört die Erledigung aller mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden und seinen Belangen dienenden Geschäfte. Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung dieser Aufgaben anderer Unternehmen bedienen.
- (4) Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen der Stadt Hennef (Sieg) in jeder gesetzlich zulässigen Form beteiligen.
- (5) Die Tätigkeit der Gesellschaft ist nicht auf das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) beschränkt.



1548
Stadt Hennef

Bahnhofstraße

2097

Parkhaus

geplante Grenze

Ca. 2543m²

920

995

1048

31

893

1037



Maßstab 1:250
Gemarkung: Geistingen
Flur: 5
angefertigt 01.10.2014

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. B.Alex
Bingenberg Nr. 5373 Hennef
Tel. 02242/9132-4, Fax 02242/9132-13
e-Mail: info@vermessung-alex.de



Anfrage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: F/2014/0309
Datum: 02.10.2014

TOP: 2.1

Anlage Nr.: 3

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	14.10.2014	öffentlich

Tagesordnung

Anfrage der SPD-Fraktion, Stadtfest

Anfragentext

Frage: Wurde schon einmal darüber nachgedacht, unser Stadtfest mit einem schönen Feuerwerk zu beschließen, wie das analog in den Nachbarstädten geschieht?

Antwort:

Ja !

Das Stadtfest Hennef wird seit vielen Jahren von der Werbegemeinschaft Hennef e.V., dem Verein Stadtmarketing Hennef e.V. und der Stadt organisiert. Im Zusammenhang mit einer weiteren guten Entwicklung unseres Stadtfestes wird gemeinsam mit unserem Dienstleister, der Congress Media Service GmbH&Co.KG, regelmäßig über Veränderungen und Ergänzungen beraten.

So natürlich auch unter anderem über ein mögliches Feuerwerk.

Frage: Wenn ja, warum gibt es ein solches Feuerwerk nicht in Hennef?

Antwort:

Einerseits aus Kostengründen. Hierbei sind nicht nur die Kosten des eigentlichen Feuerwerkes zu berücksichtigen, sondern auch die Kosten für eine Verlängerung des Sonntagsprogrammes auf den Bühnen und die Kosten des Personals der Feuerwehr, der Rettungsdienste etc..

Des Weiteren endet das Stadtfest Hennef sonntags abends um 20.00 Uhr. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Frankfurter Straße montags morgens wieder komplett befahrbar ist. Diese Uhrzeit hat sich aus der Sicht der vielen Aussteller und auch der Organisatoren bisher sehr bewährt, jedoch ist es um 20.00 Uhr zu hell für ein Abschlussfeuerwerk.

Sollten der Ausschuss den Montagabend (Ende der Kirmes) für ein Feuerwerk vorschlagen, müsste die Kirmes nach Meinung der Stadtfestveranstalter in die Gesamtveranstaltung Stadtfest mit einfließen und ggfls. für 2015 komplett neu kalkuliert werden.

Hennef (Sieg), den *02.10.2014*


Klaus Barth
Vorstand

ENTWEGEN

30. Sep. 2014



An den
Bürgermeister der Stadt Hennef
Rathaus
53773 Hennef

SPD-Fraktion

Hennef, den 03.06.2014

Anfrage zum Thema „Stadtfest“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Bitte beantworten Sie unserer Fraktion doch folgende Anfrage:

Wurde schon einmal darüber nachgedacht, unser Stadtfest mit einem schönen Feuerwerk zu beschließen, wie das analog in den Nachbarstädten geschieht?

Wenn ja, warum gibt es ein solches Feuerwerk nicht in Hennef?

In Erwartung Ihrer Antwort

mit freundlichen Grüßen

(Anne Spanier)
(Sachkundige Bürgerin)

(Norbert Spanier)
(Fraktionsvorsitzender)



Mitteilung

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: M/2014/0850
Datum: 24.09.2014

TOP: 3.1

Anlage Nr.: 4

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	14.10.2014	öffentlich

Tagesordnung

Die Hennefer Event Tonne

Mitteilungstext

Anlässlich des Tages der offenen Tür am Baubetriebshof der Stadt am 11. Mai haben Bürgermeister Klaus Pipke und Wirtschaftsförderer Thomas Kirstges sowie Michael Dreschmann von der ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH die Hennefer Eventtonne vorgestellt. Es handelt sich um 50 Mülltonnen, die speziell bei Events in Hennef zum Einsatz kommen sollen.

Bereitgestellt, entleert und gereinigt werden sie von der ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH, gelagert am Baubetriebshof, dessen Mitarbeiter die Tonnen auch zu den Events transportieren. Die Tonnen sind mit dem Logo der Stadt Hennef und des Stadtmarketing-Vereins beklebt sowie mit Sprüchen versehen wie „Ich nehme auch Kreditkarten“, „Ich kann eine Menge einstecken“, „Gib mir den Rest“, „Das Runde muss in das Eckige“ oder „Nie war ich wertvoller als heute“.

Der Clou: Jedermann kann die Tonnen für eigene Feste mieten, zum Beispiel Vereine für ihre Dorffeste. Initiator der Hennefer Eventtonne ist der Stadtmarketing-Verein.

Mit der ERS, Herrn Dreschmann und dem Baubetriebshof, Herrn Narres wurde von hier aus folgende Verfahrensweise für Veranstalter und Vereine vereinbart :

- Wir liefern ihnen die benötigte Anzahl von Tonnen und zusätzlich passende Müllsäcke inklusive Reserve.
- Nach der Veranstaltung holen wir die Tonnen wieder ab und entsorgen den angefallenen Müll über die ERS. Diese Entsorgungskosten und eine Pauschale von 10 € / Tonne (An- / Abfahrt, Reinigung) stellen wir dann in Rechnung.
- Sollte der Einsatz unseres Müllcontainers vor Ort notwendig werden, ab ca. 20 Tonnen, kommt eine zusätzliche Transport- und Reinigungspauschale von 50 € hinzu.

Als weiteren Mehrwert für die Nutzer unseres Systems habe ich mit Herrn Dreschmann einen Sonderpreis für die Entsorgung Restmüll je Tonne vereinbart. So zahlen alle Eventtonnen-Nutzer ab sofort statt der üblichen 211,76 € plus Mehrwertsteuer nur 145,00 € plus MWSt. Ein Vorteil von 79,44 € brutto je Tonne !

Hierfür wurden für die Anlieferungen der Abfälle aus den Eventtonnen folgende Kundenkonten angelegt:

325 - Entsorgungsanlage in Eitorf

613 - Entsorgungsanlage in Troisdorf

Die Rechnungen erhalten die Stadtbetriebe Hennef AöR, FB 3.2., Frankfurter Str. 97 in Hennef. Auf den Rechnungen sowie den Wiegescheinen wird ein Hinweis zur Eventtonne aufgeführt.

Von hier aus wird die Abrechnung mit den Nutzern/Veranstaltern dann vorgenommen. Für die städtischen Veranstaltungen Stadtfest, Europawoche, Siegtal PUR, Weihnachtsmarkt, aber auch für alle städtischen Kirmesveranstaltungen können die Abrechnung unmittelbar über das Fachamt erfolgen.

Das vorgeschlagene Verfahren/Preise gelten zunächst für Veranstaltungen in Hennef !

Alle Kolleginnen und Kollegen wurden gebeten, bei der Genehmigung von Veranstaltungen dringend auf unsere „Event-Tonne“ hinzuweisen.

Wir erreichen so ein sauberes Stadtbild, tun etwas für ein gutes Image und bieten einen echten finanziellen Vorteil !

Die Vermarktung/Vermietung erfolgt über die Geschäftsstelle Stadtmarketing Hennef, die Abrechnungen über SBH AöR III.2.2.

Hennef (Sieg), den 24.09.2014


Klaus Barth
Vorstand



TOP 3.2
 Anlage 5

Grundstücksgeschäfte 2014

**Fachbereich Stadtentwicklung/Liegenschaften
 Stadtbetriebe Hennef AöR**

Datum	An/Verkauf	Lage	Größe in qm	Betrag	m ² -Preis
29.01.2014	Verkauf	"Im Siegbogen-Bahnfläche"	445	11.125,00 €	25
27.03.2014	Verkauf	"Im Siegbogen-Süd"	854	161.243,74 €	188,81
22.04.2014	Verkauf	"Im Siegbogen"	2.413	455.598,53 €	188,81
18.08.2014	Verkauf	"Gewerbegebiet Hossenberg"	1.532	92.961,76 €	60,68
Summe			5.244	720.929,03 €	
27.01.2014	Ankauf	"Kleinfeldchen"	16.676	483.604,00 €	29,00 €
26.06.2014	Ankauf	"Wege Kleinfeldchen"	1.152	1.152,00 €	1,00 €
17.07.2014	Ankauf	"Erweiterung Siegbogen-Süd"	271	5.420,00 €	20,00 €
17.07.2014	Ankauf	"Erweiterung Siegbogen-Süd"	1.131	5.655,00 €	5,00 €
Summe			19.230	495.831,00 €	

**Fachbereich Stadtentwicklung/Liegenschaften
 Stadtbetriebe Hennef AöR
 im Namen und Auftrag der Stadt Hennef**

Datum	An-/Verkauf	Lage	Größe/m ²	Betrag	m ² -Preis
24.01.2014	Verkauf	"WIFA-Parkplatz Wippenhohner Str."	457	73.203,00 €	160,18
20.03.2014	Verkauf	"Freifläche Otterweg"	19	2.500,00 €	131,58
07.04.2014	Verkauf	"Grünland Bödinger Hof"	220	550,00 €	2,50
26.06.2014	Verkauf	"Wege Kleinfeldchen"	1152	1.152,00 €	1,00
Summe			1.848	77.405,00 €	
27.01.2014	Ankauf	"Bürgersteig Ziethenstr."	23	690,00 €	30,00
07.04.2014	Ankauf	"Hochwasserrückhaltebecken Siefersbach"	53	100,00 €	1,89
22.09.2014	Ankauf	"Biotop Dondorf"	3.384	5.500,00 €	1,63
22.09.2014	Ankauf	"Waldfläche Auf dem Hümerich"	700	1.000,00 €	1,43
Summe			4.160	7.290,00 €	