

Parkplatzgebühren: Beurteilung der Kostenrechnung

Stellungnahme zum Bericht vom 18. September 2018 Herr Markus Kronenberg, PWC

Ich habe den Bericht zur Kenntnis genommen und stelle fest, dass sich die Expertise auf wesentliche Aspekte der Kostenbeurteilung konzentriert hat. Die Umsetzung der Parameter für die Kosteneinschätzung wurde aber nicht überprüft. Diesbezüglich bin ich weiterhin der Meinung, dass die Unterlagen der Stadt Zug, insbesondere die Auflistung der Aussenparkplätze und die pauschale Schätzung der Fläche in m² nicht dem realen Angebot in der Stadt Zug entspricht.

Im Weiteren bin ich über die Kostenexplosion der städtischen Parkhäuser sehr besorgt und äussere mein Bedenken und meine Besorgnis über die Transaktion „Parkhaus Postplatz“.

Grundsätzlich ist die SVP offen, eine parlamentarische Lösung zu unterstützen. Ich würde mich diesbezüglich dafür stark machen, mit dem Ziel eine Gewerbe- und wirtschaftsfreundliche Parkgebührenregelung zum Durchbruch zu verhelfen. Die Option, dass das Zuger Stimmvolk über die „Parkrauminitiative“ abstimmen kann, bleibt offen.

Um die Arbeit der GPK zu erleichtern, erlaube ich mir, die Initiative in drei unabhängige Teile zu zerlegen.

Die Aussenparkplätze

Die Kapitalgebundenheit der Aussenparkplätze wird mit CHF 22'750'000.- voranschlagt auf der Basis einer Fläche von 13 m² pro Parkplatz und einen Wert von CHF 1'000.- pro m². Herr Kronenberg stellt fest, dass der kalkulatorische Zins häufig auf dem Restwert (Anschaffungswert abzüglich Abschreibungen) berechnet wird.

Die Expertise liess folgende Aspekte ausser Acht:

- Alle 1'738 (kleine Korrektur gegenüber den offiziellen 1'750 PP) werden mit einer Fläche von 13 m² pro PP berechnet. Bei der Mehrheit der Aussenparkplätze handelt es sich um Ergänzungsflächen zur Verkehrsinfrastruktur (Strassen, Trottoirs) wie etwa bei der Industriestrasse oder entlang der St. Michael-Kirche. Bei dieser Parkplätze-Kategorie stellt die Stadt keine Zusatzflächen für Ein- und Ausfahrten zur Verfügung. Die SVP Stadt Zug hatte den Stadtrat im Sommer 2018 gebeten, eine Erhebung der effektiven Fläche vorzulegen. Die Antwort blieb aus.
- Ein Teil der PP ist nicht geteert (tlw. Kies, andere „Zementplättli“). Vermutlich ist die Investition für diesen Alternativbelag günstiger als bei der geteerten Fläche (CHF 600.-/m² gemäss der unabhängigen Schätzung im Bericht der PWC).
- Bei vielen PP in den Wohnquartieren, handelt es sich um eine Umnutzung der Quartierstrasse, d.h. PP entstanden indem man ein Teil der Fahrbahn zum Parkieren freigab. Bei diesen PP entstanden Kosten für die Markierung, aber nicht für den Belag.
- Bei mindestens zwei grösseren PP (Chamer Fussweg Brüggli – Camping TCS, 101 PP; Chamerfussweg Schiessstand Choller – 51 PP) handelt es sich um PP, welche (fast) ausschliesslich für den Camping- bzw. Schiessstandbetrieb benutzt werden. Die Kosten dieser PP sollten aus meiner der jeweiligen Vollkostenrechnung belastet werden.

Auch ohne diese Korrekturen, welche die Vollkostenrechnung von der Kapitalgebundenheit und dadurch von den Abschreibungen und Zinsbelastungen wesentlich entlasten würde, würde eine Annahme der Initiative, entgegen der Einschätzungen des Stadtrates, zu einer wesentlichen Senkung der Gebühren für die Aussenparkplätze führen:

Stadt Zug - Berechnung der Vollkosten und Erträge in TCHF

Aussenparkplätze

Aufwand	V1	V2
	2016	2016
	Gemäss 2458	Gemäss Initiative ohne Bereinigungen
Abschreibungen Parkuhren	CHF 0.00	CHF 0.00
Abschreibung Grundstücke PP	CHF 228'000.00	CHF 228'000.00
Kalkulatorische Zinsen	CHF 794'000.00	CHF 0.00
Löhne Haupt- und Nebenämter	CHF 214'000.00	CHF 214'000.00
Sozialleistungen*	CHF 45'000.00	CHF 45'000.00
Sach- und Betriebsaufwand*	CHF 647'000.00	CHF 647'000.00
Baurecht- und Pachtzins*	CHF 87'000.00	CHF 0.00
Oberheadkosten*	CHF 13'000.00	CHF 0.00
Büro*	CHF 8'000.00	CHF 0.00
Arbeitsplätze IT*	CHF 30'000.00	CHF 0.00
Total Aufwand	CHF 2'066'000.00	CHF 1'134'000.00
Total Ertrag	CHF 1'585'000.00	CHF 1'585'000.00

Unter-/Überdeckung	-CHF 481'000.00	CHF 451'000.00
Unter-/Überdeckung bei Faktor 1.2		CHF 224'000.00
Unter-/Überdeckung bei Faktor 1.4		-CHF 3'000.00
Gebührenveränderungen bei 1.4 in %		0.2

Durch Faktor abgegolten

Effektive Kosten sind zu erheben

Ich wäre bereit, diese Berechnungsgrundlage zu unterstützen, um eine rasche Gewerbe- und wirtschaftsfreundliche Lösung zu erzielen. Herr Kronenberg unterstrich, dass eine Analyse der Erträge nicht Bestandteil seines Auftrages bildete. Die SVP Stadt Zug stellt fest:

Die Erhöhung der Parkgebühren gefährden die Attraktivität der Einkauf- und Flaniermeile Zug

- Bei einer Ausweitung der Erhebungszeiten zwischen 25 bis 30 % (Sonn- und Feiertage, tlw. bis 23.00 Uhr anstatt 19.00 Uhr) resultierte eine Steigerung der Parkvorgänge um lediglich 7.7 % (bei den Kurzzeitparkplätze 3.0 %)
- Bei einer (sehr theoretischen) Erhöhung des Gebührenpotenzials von ca. 215% (Verdoppelung der Gebühren, 365 anstatt 300 Tage, 16 statt 12 Stunden pro Tag) stiegen die Einnahmen um 58%.

Die Antwort (Nr. 2483) des Stadtrates auf der Interpellation SVP Fraktion vom 9. April betreffend Budgetierung in der Parkraumbewirtschaftung ist diesbezüglich nicht richtig (Die beschriebenen Auswertungen lassen jedoch vorerst den Schluss zu, dass das Gewerbe durch die erfolgte Parkgebührenerhöhung nicht geschädigt sein kann. Die Anzahl Parkvorgänge hat sich sogar erhöht.

Trotz der erhöhten Parkgebühren auf vergleichsweise niedrigem Niveau bei den zentrumsnahen Kurzparkplätzen wurde mehr parkiert als vorher¹).

Die Parkhäuser

Grundsätzlich vertritt die SVP der Stadt Zug als wirtschaftsliberale Partei die Position, dass die Gebühren der städtischen Parkhäuser sich im Konkurrenzumfeld mit dem privaten Angebot positionieren soll und nicht durch Quersubventionierungen die Marktverhältnisse verzerren. Andererseits stellt die SVP der Stadt Zug fest, dass private Parkhäuser offensichtlich mehr als kostendeckend arbeiten. Aus einer Analyse der Vollkostenrechnung ergibt sich folgende These:

Die Risiken der Investitionspolitik wurden nicht erkannt bzw. verschwiegen

- Bereits 2007 waren die Parkhäuser der Stadt Zug höchst defizitär (CHF 776'000.-, negative Marge von 56.0 %).
- 2008 verpflichtete sich die Stadt Zug, im zukünftigen Parkhaus am Postplatz 100 PP à CHF 90'000.- zu kaufen.
- 2010/2011 wurden das Angebot zusätzlich erweitert (Frauensteinmatt/Bossard-Arena +363 PP).
- Im Vorfeld wurde nie auf die finanziellen Risiken hingewiesen.

Die SVP Stadt Zug hat die Transaktion «Parkhaus Postplatz» unter der Lupe genommen und eine Vollkostenrechnung als These nach dem Ceteris-Paribus-Prinzip (Annahme: gleiche Aufwandbelastung) als Diskussionsbasis aufgestellt:

Stadt Zug - Berechnung der Vollkosten und Erträge in TCHF

Simulation Parkhaus Postplatz (100 PP)

Aufwand	Gemäss Vollkostenrechnung
Abschreibung	CHF 225'000.0
Kalkulatorische Zinsen	CHF 314'100.0
Löhne Haupt- und Nebenämter	CHF 12'617.9
Sozialleistungen*	CHF 2'712.3
Sach- und Betriebsaufwand*	CHF 137'853.8
Baurecht- und Pachtzins*	CHF 13'915.1
Oberheadkosten*	CHF 707.5
Büro*	CHF 471.7
Arbeitsplätze IT*	CHF 1'768.9
Total Aufwand	CHF 709'147.2
Zielertrag pro PP	CHF 7'091.5
Zielertrag pro PP ohne Kapitalverzinsung	CHF 3'950.5

¹ Empirische Studien über die Preiselastizität der Nachfrage belegen, dass nur in selten Ausnahmefällen (z.B. im Kunstmarkt oder bei Panikkäufen) eine Preiserhöhung zu einer höheren (nicht umsatzgewogene) Nachfrage führt.

Minimale geschätzte Unterdeckung pro Parkplatz ohne Kapitalverzinsung	CHF 2'000.0
Verlust pro Jahr auf Kosten der Pensionskasse	CHF 200'000.0
Ausfall pro Jahr auf Kosten der Pensionskasse (Verlust + Opportunitätskosten)	CHF 514'100.0

Kapitalgebundenheit	CHF 9'000'000.0
WACC	3.49%
Abschreibung	2.50%
100 PP à CHF 90'000.-	

Kennzahlen aus der Vollkostenrechnung

Löhne Haupt- und Nebenämter pro PP	CHF 126.2
Sozialleistungen pro PP	CHF 27.1
Sach- und Betriebsaufwand pro PP	CHF 1'378.5
Baurecht- und Pachtzins pro PP	CHF 139.2
Oberheadkosten pro PP	CHF 7.1
Büro pro PP	CHF 4.7
Arbeitsplatz IT pro PP	CHF 17.7

Entwicklung Durchschnittsertrag pro PP

2007	CHF 2'767.0
2008	CHF 2'746.4
2009	CHF 2'956.7
2010	CHF 3'092.8
2011	CHF 2'014.2
2012	CHF 2'028.3
2013	CHF 2'227.6
2014	CHF 2'305.4
2015	CHF 2'283.0
2016	CHF 2'316.0

Abgrenzung Inbetriebnahme Frauensteinmatt und Bossard-Arena nicht möglich

Die Transaktion «Parkhaus Postplatz» verdient, hinterfragt zu werden. Wenn die Kostenparameter der Stadt Zug stimmen, handelt es sich um eine Verlagerung einer höchst defizitären Investition von der Stadtkasse (Allgemeinheit) auf Kosten der Pensionskassenrendite (Mitarbeitende der Stadt Zug).

Sofern die GPK nicht aktiv in dieser Thematik wird, werde ich der SVP Stadt Zug vorschlagen, selbst diese Thematik aktiv in Form von Vorstössen zu bearbeiten.

Zoneneinteilung und Parkplätze für Behinderte

In der Stadt Zug herrscht weiterhin ein „Wirr-War“ von Zonen und Zeitdauer (z.B.: PP Schmidgasse bis maximal 60 Minuten, Gartenstrasse bis maximal 120 Minuten). Mit 26 PP (1.5 % aller PP) sind PP für Behinderte unterdurchschnittlich vertreten. Die SVP Stadt Zug, ist der Meinung, dass der Stadtrat die Zoneneinteilungen und die Angebotsausweitung für Behinderte auch ohne Volksabstimmung in den nächsten Monaten konzeptionell gestalten sollte.

Schlussbetrachtung

Die SVP der Stadt Zug schätzt die Situation so ein, dass die Initiative „JA zur Parkraumbewirtschaftung mit Mass“ eine politische Dimension verkörpert, welche weit über parteiideologischen Überzeugungen und die Interpretation und Auslegung von buchhalterischen Prinzipien geht.

Gerade die Transaktion „Parkhaus Postplatz“ beinhaltet eine Brisanz, welche bei einer allfälligen Abstimmung nicht verschwiegen werden darf. Ich schätze die Glaubwürdigkeit der Zuger Politik und ihrer Institutionen in dieser Frage nicht per se als gegeben ein.

Diese Problematik war der SVP der Stadt Zug bereits vor dem Start der Unterschriftensammlung bewusst. Aus diesem Grund wurde im Initiativtext die Faktoren 1.2 bis 1.4 eingebaut, um möglichst eine Abfederung gegenüber der Gebührenordnung „bis 31. Dezember 2017“ zu sichern und um den Stadtrat einen gewissen Handlungsspielraum zu gewähren.

Mit dem offenen Brief hat die SVP der Stadt Zug signalisiert, dass sie vermeiden will, ein politisches „Erdbeben“ auszulösen.

Mein Vorschlag

1. Die GPK empfiehlt dem GGR die Annahme der „neuen“ Gebührenordnung für die Aussenparkplätze, gemäss Initiativtext [die SVP ist selbstverständlich für (kleine) Anpassungen diskussionsbereit].
2. Die GPK empfiehlt dem GGR, die Transaktion „Parkhaus Postplatz“ aufgrund einer verlässlichen Gewinn-/Verlustinvestitionsrechnung unter die Lupe zu nehmen. Eine Anpassung der Parkgebühren in den städtischen Parkhäusern, gemäss Initiativtext bleibt bis auf Weiteres sistiert.
3. Die GPK empfiehlt dem GGR, den Stadtrat zu beauftragen, gemäss Initiativtext innert 6 Monaten einen Zoneneinteilungskonzept inkl. die behindertengerechte Einteilung von PP zu erarbeiten.

Zug, 30. September 2018

Gregor R. Bruhin
Fraktionschef SVP
Mitglied GPK Stadt Zug