

Datum: 16.11.2020

Zahl: 19-2/20  
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter: Si  
DW: 481 Fax: 323

Bezug: Bericht Entwurf  
Betreff: **Prüfung Parkgaragen**

**B E R I C H T**  
über die Prüfung  
der WNSKS-Parkgaragen

Berichtsentwürfe, datiert mit 06.10.2020 und 02.11.2020 wurden an

- 1) die Magistratsdirektion,
- 2) die Geschäftsführung der WN-Holding GmbH,
- 3) die Geschäftsführung der WNSKS übermittelt.

Eine Schlussbesprechung in der Magistratsdirektion erfolgte am 13.10.2020 und 10.11.2020.

Die *Stellungnahmen* sind im Bericht *blau kursiv* dargestellt.

Der Endbericht erfolgt in neutralisierter Darstellung.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform dargestellt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

## Inhalt

I.	Prüfungsumfang	2
II.	Verträge, rechtliche Grundlagen, Organbeschlüsse	3
III.	Allgemeines	3
IV.	Ergebnisse der WNSKS, PRBW gesamt, 2015-2019 und Halbjahr 2020	4
V.	Hauptplatzgarage	7
V.1.	Berechnung der Kurzpark-Auslastung Hauptplatzgarage	9
V.2.	Vermietung von 200 Stellplätzen der Hauptplatzgarage an die Fachhochschul- Immobilien-gesellschaft	9
VI.	Theatergarage	12
VI.1.	Berechnung der Kurzpark-Auslastung Theatergarage	13
VII.	Stadtparkgarage	14
VII.1.	Berechnung der Kurzpark-Auslastung Stadtparkgarage	15
VIII.	Gegenüberstellung Erlöse Dauerparker vs. Kurzparker	17
IX.	Dauerparker	18
X.	Sondertarife, Ermäßigungen	20
XI.	Entwicklung der Personalkosten 2015-2019	23
XII.	Resümee und Empfehlungen	24
	Beilage: Renovierung, Sanierung Hauptplatzgarage 2018, 2019	26

## I. Prüfungsumfang

Der Prüfungsumfang umfasst sämtliche Tätigkeiten, Abläufe und Entwicklungen der letzten 5 Jahre (soweit verfügbar), im Zusammenhang mit den gebührenpflichtigen WNSKS-Parkgaragen (Hauptplatzgarage, Theatergarage, Stadtparkgarage).

- Rechtliche Grundlagen, Verträge und Organbeschlüsse
- Tätigkeiten und Abläufe die WNSKS und sofern davon berührt, die Stadt betreffend
- Verschiedene statistische Entwicklungen wie Ergebniszahlen (Umsätze, Gewinn, Verlust), Entwicklung der Stellplätze, Tarife, etc.
- Stichprobenweise die Verbuchung von Geschäftsfällen

## II. Verträge, rechtliche Grundlagen, Organbeschlüsse

**Mietvertrag zwischen Leiner-Immobilien-GmbH und WNSKS** vom 23.06.2017. Dieser Vertrag betrifft generell die Stadtparkgarage, regelt aber auch die Nutzung der Freiflächen Lederergasse und Bräuhausgasse.

**Vereinbarung über die Einräumung eines neuerlichen Vorkaufsrechtes** vom 28.12.2018 zwischen der SDS 2018 Achtzehn GmbH & Co. KG, neue Eigentümerin der Liegenschaft (Kaufvertrag vom 20.12.2018) und der WNSKS.

**Vereinbarung vom 07.06.2018** und **Sideletter vom 06.05.2019** zwischen der **WNSKS** und **der FHI** über die exklusive Nutzung (mit eigener Zufahrtskontrolle) der Ebenen 3 und 4, das sind **200 Stellplätze der Hauptplatzgarage**.

**Garagierungsverträge**, regeln das Mietverhältnis abgeschlossen zwischen der WNSKS und dem Mieter eines Dauerparkplatzes in den Garagen.

## III. Allgemeines

**Drei Parkgaragen mit 1.050 Stellplätzen** in Zentrumsnähe. Für alle Garagen gelten dieselben Tarife und Zahlungsmöglichkeiten.

**Tarife:**

**Kurzparktarif**, pro angefangener 1/2 Stunde € 0,70. inkl. 20 % USt.

**Wochenticket** (für Stadtpark Garage/Theater Garage): € 23,00 / Woche,

**Hauptplatzgarage:**

Ungargasse 18a, Öffnungszeiten täglich 0:00 – 24:00 Uhr.

Tarifzeiten: Mo - Fr 08:00 – 18:00 Uhr, Sa 08:00 – 12:00 Uhr, So.- u. Feiertag gebührenfrei.

8 Ebenen mit 418 Stellplätzen, davon 95 Dauerparkplätze, 2 Parkmöglichkeiten für Menschen mit besonderen Anforderungen, 25 familienfreundliche Parkplätze.

An dieser Stelle darf festgehalten werden, dass im Zuge der Überdachung auch andere Bereiche der Garage kundenfreundlich modernisiert und auf einen hohen technischen und umweltfreundlichen Standard gebracht wurden.

So wurden, um die Sicherheit speziell der Kundinnen zu erhöhen, das Eingangsportal erneuert, Sicherheitstüren und Zutrittsterminals nachgerüstet und Schnelllauf Tore bei Ein- und Ausfahrt angeschafft. Die Qualität der Beleuchtung wurde durch den Einsatz von LED-Technik erheblich verbessert.

Der zeitgemäße Zugang zur Umweltthematik wird durch die neue Photovoltaikanlage sowie auch die LED-Beleuchtung ausgedrückt. Diese Einrichtungen tragen zu wesentlichen energietechnischen Verbesserungen bei.

Die Garage wurde mit modernen Liftanlagen ausgestattet, damit ist in der gesamten Anlage Barrierefreiheit gegeben.

Brandmeldeeinrichtungen und Taubenschutz wurden auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

#### **Theatergarage:**

Herzog Leopold Straße 27, Öffnungszeiten: Einfahrten täglich von 07:00 – 22:00 Uhr, Ausfahrten rund um die Uhr.

Tarifzeiten: Montag - Freitag von 08:00 - 18:00 Uhr und Samstag von 08:00 - 12:00 Uhr, So.- und Feiertage gebührenfrei.

2 Ebenen mit 382 Stellplätzen, 2 Parkmöglichkeiten für Menschen mit besonderen Anforderungen, 25 familienfreundliche Parkplätze.

#### **Stadtparkgarage:**

Lederergasse 33, Öffnungszeiten täglich 0:00 – 24:00 Uhr, Tarifzeiten: Mo - Fr 08:00 – 18:00 Uhr, Sa 08:00 – 12:00 Uhr, So.- und Feiertag gebührenfrei. 2 Ebenen mit 250 Stellplätzen,

**Zahlungsmöglichkeiten** in allen Garagen: Bar, Bankomat und Kreditkarte.

**Ab 15.06.2020** gilt für alle 3 Garagen „3. Stunde gratis“, das heißt, ab der 3. Stunde muss jeweils eine Stunde weniger bezahlt werden

### **IV. Ergebnisse der WNSKS, PRBW gesamt, 2015-2019 und Halbjahr 2020**

Das Kontrollamt prüfte die WNSKS-Parkraumbewirtschaftung anhand von Prüfungen der jeweiligen Teilbereiche. **Um einen Gesamtüberblick zu erhalten**, werden hier neben den unter Kap. I, Prüfungsumfang dargestellten, eingehender geprüften Themen, die **Gesamtergebnisse der WNSKS- 2015 bis 1. Halbjahr 2020** dargestellt.

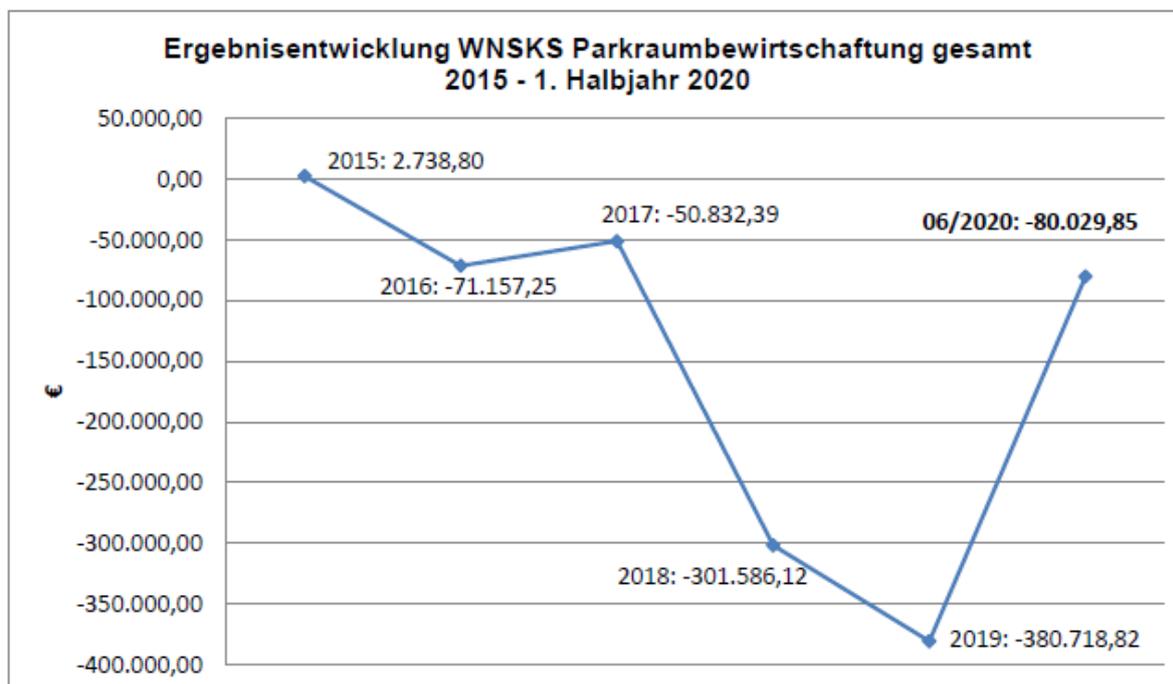
Die WNSKS führt getrennte Ergebnisrechnungen für die Bereiche

- Hauptplatzgarage,
- Tiefgarage Theater,
- Stadtparkgarage,
- Parkplatz Waßhubergasse,
- Parkscheinautomaten,
- Stadtparkplätze,
- Parkleitsystem,
- Verwaltung Parkraumbewirtschaftung durch.

**Ergebnisrechnung Parkraumbewirtschaftung gesamt, alle Bereiche:**

	Ertrag					
	bis 06/20	2019	2018	2017	2016	2015
Parkgaragen	314.171,94	806.258,18	740.410,83	647.247,01	623.452,85	644.585,80
Parkpl. Waßhuberg.	10.266,16	21.837,12	21.756,56	21.530,60	21.000,28	19.868,52
Stadtparkplätze	16.176,45	30.740,82	23.561,09	24.986,35	24.528,81	23.779,97
Entgelt Stadt	300.420,00	500.004,00	438.000,00	438.000,00	438.000,00	438.000,00
Erlöse Weiterl. Stadt	-13.300,28	-50.071,60	-47.672,73	-46.235,56	-45.456,11	-23.773,70
Erlösberichtigung, Stadt p. u. Theater	0,00	-48.386,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Ertr. Miete, Pacht	63.194,26	83.206,23	59.459,64	34.798,63	2.260,30	8.877,07
Erträge sonstige	2.475,90	29.955,57	8.189,91	70.129,61	37.873,53	51.211,16
<b>Summe Erträge</b>	<b>693.404,43</b>	<b>1.373.543,90</b>	<b>1.243.705,30</b>	<b>1.190.456,64</b>	<b>1.101.659,66</b>	<b>1.162.548,82</b>

	Aufwand					
	bis 06/20	2019	2018	2017	2016	2015
Mat., Strom, Wass.	-25.685,46	-63.306,25	-52.010,20	-42.511,34	-56.910,71	-63.613,89
Fremdfirmen	-5.923,55	-44.230,91	-57.427,07	-76.752,42	-58.473,39	-37.826,37
Pers.ko. HHV	-23.790,54	-71.867,59	-77.455,55	-66.429,40	-48.136,09	-48.759,41
Pers.ko. WNSKS	-296.015,08	-622.576,52	-549.009,59	-519.777,86	-547.993,38	-539.494,26
Abschreibungen	-135.100,00	-334.731,02	-243.042,58	-203.222,17	-164.663,51	-164.076,29
div. Steuern, Abgaben	-8.886,07	-35.553,33	-22.175,82	-28.793,42	-16.469,03	-14.811,71
Instandhaltung	-28.815,69	-88.414,44	-54.543,17	-43.151,45	-52.247,84	-51.459,02
Müll, Kanal	-22.705,49	-44.453,57	-43.944,87	-43.376,35	-42.817,25	-41.664,72
Nachrichtenaufw.	-13.609,73	-37.059,97	-35.555,78	-30.826,74	-37.026,00	-32.715,77
Miete, Pacht	-150.540,86	-288.116,06	-282.567,94	-45.629,48	-33.315,63	-33.152,00
EDV-Aufwand	-6.085,76	-21.693,72	-3.704,93	-9.701,05	-5.154,68	-679,34
Versicherungen	-12.629,03	-26.513,28	-25.824,73	-25.835,14	-25.795,87	-25.757,54
betriebl. Aufw.	-23.665,53	-33.220,45	-43.839,92	-54.385,86	-21.769,35	-30.336,28
Zinsaufwand, Geldspesen	-1.967,85	-14.630,75	-27.028,93	-32.090,65	-39.392,17	-49.935,79
Ertragssteuer	200,00	2.000,00	1.793,27	2.918,66	2.003,58	-342,18
Uml. Verwaltung	-18.213,64	-29.894,86	-28.953,61	-21.724,36	-24.655,59	-25.185,45
<b>Summe Aufwand</b>	<b>-773.434,28</b>	<b>-1.754.724,41</b>	<b>-1.545.291,42</b>	<b>-1.241.289,03</b>	<b>-1.172.816,91</b>	<b>-1.159.810,02</b>
<b>Verlust</b>	<b>-80.029,85</b>	<b>-381.180,51</b>	<b>-301.586,12</b>	<b>-50.832,39</b>	<b>-71.157,25</b>	<b>2.738,80</b>



Aus dieser Aufstellung ist eine Erhöhung des Verlustes insbesondere von 2017 auf 2019 um rd. € 330.000 ersichtlich.

Ergänzend wird hier die Ergebnis-Entwicklung bis zum 1. Halbjahr 2020 dargestellt. Aus der Darstellung wird eine Trendumkehr der negativen Ergebnisse aus 2017 und 2018 ersichtlich. Zum 1. Halbjahr 2020 beträgt der Verlust der gesamten Parkraumbewirtschaftung rd. € 80.000.

Durch welche **wesentlichen Positionen** (sowohl ertrags-, als auch aufwandseitig) die **Erhöhung des Verlusts** zustande kam wird in der Folge erläutert:

	Erträge		Differenz
	2019	2017	
Parkgaragen	806.258,18	647.247,01	159.011,17
PRBW-Entgelt	500.004,00	438.000,00	62.004,00
Ertr. Miete, Pacht	83.206,23	34.798,63	48.407,60
Erträge sonstige	29.955,57	70.129,61	-40.174,04

**Parkgaragen:** Einnahmensteigerung größtenteils auf Betrieb der der Stadtparkgarage ab 2017 zurückzuführen.

**PRBW-Entgelt:** Neue Vereinbarung zwischen Stadt und WNSKS vom 21.09.2018. Erhöhung von monatlich € 36.500,00 auf € 41.667,00, ab 2020 Erhöhung auf monatlich € 50.070,00.

**Miete Pacht:** FH – Vermietung der Hauptplatzgarage Parkebenen 3 und 4 – monatlich € 5.833,33 ab September 2019, Billa AG monatl. € 4.659,30.

**Erträge sonstige:** Versicherungsvergütungen für Schäden an Parkscheinautomaten,  
€ 70.000,00 NAFES-Förderung zu Überdachung Stadtparkgarage

	Aufwand		Differenz
	2019	2017	
Personal WNSKS	-622.576,52	-519.777,86	-102.798,66
Abschreibungen	-334.731,02	-203.222,17	-131.508,85
Instandhaltung	-88.414,44	-43.151,45	-45.262,99
Miete, Pacht	-288.116,06	-45.629,48	-242.486,58

**Personal WNSKS:** PRBW 2017 15 MA, 2019 17 MA

**Abschreibungen:** die baulichen Investitionen in Stadtparkgarage und die Überdachung Hauptplatzgarage erhöhen die Abschreibungen

**Instandhaltungen:** Sanierung Stiegenhaus Theatergarage

**Erlösberichtigung** von -€ 48.386,42, entstand aus einer Aufrollung der Umsätze 2015 bis 2018, die zu dieser Erlösminderung führte.

**Miete Pacht:** Miete, Betriebskosten Stadtparkgarage, rd. 255.000 EUR

## V. Hauptplatzgarage

8 Ebenen (4 Stockwerke) mit 418 Stellplätzen, Ungargasse 18a, Öffnungszeiten täglich 0:00 – 24:00 Uhr.

Tarifzeiten: Mo - Fr 08:00 – 18:00 Uhr, Sa 08:00 – 12:00 Uhr, So.- u. Feiertag gebührenfrei.

2 Behindertenparkplätze, 25 familienfreundlichen Parkplätze und der Ladeinfrastruktur in Form von 2 E-Ladestationen.

**Ergebnisrechnung 2015-2019:**

<b>Hauptplatzgarage, exkl. USt.</b>					
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erlöse Kurzparker	108.068,33	108.816,06	124.241,75	114.225,66	102.934,90
Erlöse Dauerparker	155.363,94	174.858,56	174.592,26	172.502,12	188.404,77
Erlösberichtigungen Parkraum Perioden 2015-2018 Ust. 2018	-56.961,67				
Erträge Miete, Pacht 20% (FH)	23.333,32				
Vers.erlöse und sonstige Pos.	15.542,28	2.548,72	2.042,25	-638,47	-1.022,26
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>245.346,20</b>	<b>286.223,34</b>	<b>300.876,26</b>	<b>286.089,31</b>	<b>290.317,41</b>
Personal Magistrat	-22.816,12	-21.524,15	-23.423,02	0,00	0,00
Personal Gesellschaft	-70.940,61	-69.192,71	-64.486,97	-61.359,31	-64.847,68
Materialaufwand	-20.543,76	-17.145,46	-12.686,73	-18.868,10	-13.785,68
Abschreibungen	-118.898,16	-41.782,66	-42.620,32	-37.731,62	-39.198,53
Instandh., Reinigung, Vers., Gebühren, etc.	-59.600,24	-48.681,77	-51.568,37	-55.362,98	-48.253,57
<b>Summe Aufwand</b>	<b>-292.798,89</b>	<b>-198.326,75</b>	<b>-194.785,41</b>	<b>-173.322,01</b>	<b>-166.085,46</b>
<b>Gewinn / Verlust</b>	<b>-47.452,69</b>	<b>87.896,59</b>	<b>106.090,85</b>	<b>112.767,30</b>	<b>124.231,95</b>

Der Ergebnisrückgang 2019 gegenüber den Vorjahren:

- größtenteils die erhöhten Abschreibungen aufgrund der Investitionen im Jahr 2019 (Überdachung)
- Erlösberichtigung in 2019 aus einer Aufrollung der Umsätze aus den Perioden 2015 bis 2018, die zu dieser Erlösminderung führte.

<b>Hauptplatzgarage</b>		
	Einfahrten Kurzparker	Durchschn. Anzahl Dauerparker
<b>2019</b>	58.712,00	188
<b>2018</b>	52.157,00	205
<b>2017</b>	63.510,00	209
<b>2016</b>	59.137,00	215
<b>2015</b>	57.699,00	254

### V.1. Berechnung der Kurzpark-Auslastung Hauptplatzgarage

Berechnung der Auslastung: Jährliche Kurzparkerlöse im Verhältnis zu den maximal möglichen Kurzparkerlösen bei Vollauslastung.

**54 Stunden/Stellplatz/Woche, 52 Wochen/Jahr** (abzüglich Feiertage und Advent-Samstage), € 1,167 exkl. USt. / Stunde.

**Errechnung der verfügbaren Kurzparkplätze:** Von der Gesamtanzahl der Stellplätze wurde die jeweilige Anzahl der Dauerparker (im Jahresdurchschnitt) abgezogen.

Hauptplatzgarage	verfügbare Kurzparkpl.	max. mögliche jährl. KP-Stunden	max. möglicher Erlös	tatsächlicher Umsatz	Auslastung in %
<b>2019</b>	230	619.160,00	722.353,33	108.068,33	<b>14,96%</b>
<b>2018</b>	213	573.396,00	668.962,00	108.816,06	<b>16,27%</b>
<b>2017</b>	209	562.628,00	656.399,33	124.241,75	<b>18,93%</b>
<b>2016</b>	203	546.476,00	637.555,33	114.225,66	<b>17,92%</b>
<b>2015</b>	164	441.488,00	515.069,33	102.934,90	<b>19,98%</b>

Der Rückgang der Dauerparker 2015 zu 2016 und damit der Anstieg der verfügbaren Kurzparkplätze ist laut Aussage der WNSKS-PRBW auf die Einstellung des Sondertarifs „Unternehmerverein“ sowie Geschäftsschließungen in den Fußgängerzonen und damit verbundenen Kündigungen von Dauerparkplätzen zurückzuführen.

### V.2. Vermietung von 200 Stellplätzen der Hauptplatzgarage an die Fachhochschul-Immobilien-gesellschaft

**Vereinbarung vom 07.06.2018** (AR-Beschluss vom 26.03.2018) und **Sideletter vom 06.05.2019** zwischen der **WNSKS** und der **FHI** über die exklusive Nutzung (mit eigener Zufahrtskontrolle) der Ebenen 3 und 4, **der Hauptplatzgarage**. Das Bestandsentgelt beträgt monatlich € 5.833,33 exkl. USt. (jährlich € 70.000,00). Das **Bestandsverhältnis beginnt am 01.08.2019** auf die Dauer von **20 Jahren, bis 31.05.2039**. Regelungen über die Auflösung der Vereinbarung innerhalb der 20 Jahre sind nicht festgelegt. Betriebskosten trägt die WNSKS.

Die Parkplätze dürfen nur durch Mitarbeiter des Unternehmens des Bestandnehmers oder durch Lehrbeauftragte und Studenten des Bestandnehmers genutzt werden. AR-Beschluss vom 26.03.2018.

Die bestehenden Verträge mit anderen Dauerparkern (2019: 188) werden davon nicht berührt.

Die gesamte **Investitionssumme der Neuinvestitionen inkl. Überdachung** beträgt **€ 1.497.796,58**. Diese Summe wurde als Förderbasis beim Ansuchen um eine NAFES-Förderung (NÖ Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufens in Stadt- und Ortszentren) anerkannt. Eine Förderung in Höhe von € 70.000,00 wurde zuerkannt.

*Auf Anfrage des KA wurde seitens der WNSKS folgende Stellungnahme übermittelt:  
Der Generalsanierung und der damit verbundenen Überdachung der Hauptplatz Garage waren Überlegungen zu Grunde gelegt, um zukünftig laufende Kosten wie etwa für Reinigungs- und Kontrollleistungen zu optimieren und die Abläufe effizienter zu gestalten. Auch mit dem Hintergrund, zukünftige Ressourcen für den steigenden Bedarf an ordnungsdienstlichen Leistungen im Stadtgebiet zur Verfügung stellen zu können.*

*Diese Überlegungen/Planungen konnten mit der Realisierung Generalsanierung auch erfolgreich umgesetzt werden. Durch das umgesetzte Zutritts- und Sicherheitskonzept in der Hauptplatz Garage, konnten die in der Vergangenheit entstandenen zum Teil massiven Verschmutzungen, Alkoholprobleme, Devastierungen etc., nahezu auf Null reduziert werden.*

*Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in der Kostendarstellung für die Profitabilität der Ebenen 3 und 4. Ausgehend von Umsatzerlösen (3. und 4. Ebene) von jährlich EUR 70.000,00 ergibt sich sohin, unter Berücksichtigung der laufenden Kosten (siehe Gegenüberstellung), ein jährlicher Jahresgewinn von rund EUR 10.146,00 allein für die Ebenen 3 und 4.*

#### **Hauptplatzgarage 2019**

##### **ANTEIL Ebene 3 und 4**

	<i>wnsks</i>
<b>Umsatz Vermietung FHI</b>	<b>70.000,00</b>
Personal HV	0,00
Personal WNSKS	1.344,67
Material	10.271,88
Abschreibungen	16.176,85
sonst. Aufwand	29.800,12
Zinsaufwand	2.260,26
<b>Summe Aufwand</b>	<b>59.853,78</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>10.146,22</b>

*Vor der Generalsanierung der Garage waren die oberen Ebenen nur eingeschränkt nutzbar (jährliche Wintersperre 5 Monate in der Zeit von November bis März). Ungeachtet der*

*Attraktivitätssteigerung und der zusätzlichen Verbesserungen für unsere KundInnen, wurde erst mit der Überdachung der Garage die Möglichkeit geschaffen, die Anlage über das gesamte Jahr vollständig und ohne Unterbrechung betreiben zu können und somit auch für die Zukunft wirtschaftlich besser aufzustellen.*

**Anm. KA:** Es handelt sich bei dieser Berechnung um eine Kalkulation, die als Entscheidungsgrundlage für das Mietverhältnis diene. Eine Überprüfung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die entsprechenden Zahlen für ein volles Jahr noch nicht vorliegen. Nach Vorliegen der Vergleichszahlen, wäre diese Kalkulation zu evaluieren.

**Vermögensdarstellung, Bilanzwerte:**

Hauptplatzgarage	Buchwerte 31.12.2019
Bebaute Grundstücke (Grundwert)	76.800,92
Gebäude und Einrichtungen an Gebäuden, inkl. Neuinvestitionen	4.177.547,77
Schrankenanlagen und Videoüberwachung	76.174,08
Photovoltaikanlage	21.061,14
div. Geräte	10.893,67
<b>Summe Buchwerte</b>	<b>3.018.499,80</b>
Abschreibung 2019 gesamt, (ohne geringwertige Wirtschaftsgüter)	-118.188,16

	2019	2018	Steigerung
<b>Abschreibungen</b>	-118.898,16	-41.782,66	77.115,50

Die Erhöhung der Abschreibung von 2018 auf 2019 ist auf die Neuinvestitionen zurückzuführen.

## VI. Theatergarage

### Theatergarage:

2 Ebenen mit 382 Stellplätzen, Herzog Leopold Straße 27, Öffnungszeiten: Einfahrten: Täglich von 07:00 – 22:00 Uhr, 25 familienfreundlichen Parkplätze, Ausfahrten rund um die Uhr.

Tarifzeiten: Montag - Freitag von 08:00 - 18:00 Uhr und Samstag von 08:00 - 12:00 Uhr, So.- und Feiertage gebührenfrei.

### Ergebnisrechnung 2015-2019:

<b>Theatergarage, exkl. USt.</b>					
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erlöse Kurzparker	164.076,25	151.289,59	160.490,09	163.212,84	171.829,66
Erlöse Dauerparker	202.904,92	204.669,44	183.469,24	173.512,23	181.405,64
Erträge Miete, Pacht	57.063,73	58.365,35	33.970,44	32.153,37	54.521,79
Erlösber. Ust. 18	9.397,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand v. Teilbetrieben	-1.503,17	-1.316,27	-1.929,33	-2.221,79	-1.483,76
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>431.939,48</b>	<b>413.008,11</b>	<b>378.026,26</b>	<b>366.915,85</b>	<b>406.273,33</b>
Personal HV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalaufw.	-223.999,56	-203.214,85	-202.671,11	-220.451,23	-215.698,94
Materialaufw.	-29.254,21	-30.972,63	-22.355,34	-29.135,46	-39.112,59
Abschreibungen	-82.935,20	-84.512,18	-85.620,82	-84.905,65	-81.164,74
so. betr. Aufw. (Vers., Mieten, EDV, GrSt. etc.)	-37.510,82	-39.089,02	-37.414,90	-38.882,58	-35.225,20
Müll, Kanal	-35.022,36	-34.667,93	-34.222,82	-33.779,61	-32.781,32
Instandh., Reinigung,	-44.772,07	-20.560,33	-26.502,59	-32.660,53	-28.246,26
Zinsaufwand	-14.637,55	-27.037,01	-32.113,75	-39.405,00	-49.963,24
<b>Summe Aufwand</b>	<b>-468.131,77</b>	<b>-440.053,95</b>	<b>-440.901,33</b>	<b>-479.220,06</b>	<b>-482.192,29</b>
<b>Verlust</b>	<b>-36.192,29</b>	<b>-27.045,84</b>	<b>-62.875,07</b>	<b>-112.304,21</b>	<b>-75.918,96</b>

Erträge Miete. Pacht: Vermietung der Billa-Räumlichkeiten.

Zinsaufwand (€ 14.637,55) aus Darlehen betr. Kauf der TG nach Ablauf Leasing.

<b>Theatergarage</b>		
	Einfahrten Kurzparker	Durchschn. Anzahl Dauerparker
<b>2019</b>	102.719,00	215
<b>2018</b>	103.234,00	225
<b>2017</b>	111.503,00	199
<b>2016</b>	108.370,00	199
<b>2015</b>	111.549,00	259

Der Rückgang der Dauerparker 2015 zu 2016 ist größtenteils auf die Einstellung des Sondertarifs „Unternehmerverein“ sowie Geschäftsschließungen in den Fußgängerzonen und damit verbundenen Kündigungen von Dauerparkplätzen zurückzuführen.

### VI.1. Berechnung der Kurzpark-Auslastung Theatergarage

Berechnung der Auslastung: Jährliche Kurzparkerlöse im Verhältnis zu den maximal möglichen Kurzparkerlösen bei Vollauslastung.

**54 Stunden/Stellplatz/Woche, 52 Wochen/Jahr** (abzüglich Feiertage und Advent-Samstage), € 1,167 exkl. USt. / Stunde.

**Errechnung der verfügbaren Kurzparkplätze:** Von der Gesamtanzahl der Stellplätze wurde die jeweilige Anzahl der Dauerparker abgezogen.

Theatergarage	verfügbare Kurzparkpl.	max. mögliche jährl. KP-Stunden	max. möglicher Erlös	tats. Umsatz	Auslastung
<b>2019</b>	167	449.564,00	524.491,33	164.076,25	<b>31,28%</b>
<b>2018</b>	157	422.644,00	493.084,67	151.289,59	<b>30,68%</b>
<b>2017</b>	183	492.636,00	574.742,00	160.490,09	<b>27,92%</b>
<b>2016</b>	183	492.636,00	574.742,00	163.212,84	<b>28,40%</b>
<b>2015</b>	123	331.116,00	386.302,00	171.829,66	<b>44,48%</b>

#### Vermögensdarstellung:

Theatergarage	Buchwerte 31.12.2019
Gebäude auf fremden Grund	2.004.446,10
Schrankenanlagen und Videoüberwachung	61.405,76
div. Geräte	2.524,41
<b>Summe Buchwerte</b>	<b>2.068.376,27</b>
Abschreibung 2019 gesamt, (ohne geringwertige Wirtschaftsgüter)	-82.836,62

## VII. Stadtparkgarage

2 Ebenen mit 250 Stellplätzen, Lederergasse 33, Öffnungszeiten täglich 0:00 – 24:00 Uhr, Tarifzeiten: Mo - Fr 08:00 – 18:00 Uhr, Sa 08:00 – 12:00 Uhr, So.- und Feiertag gebührenfrei.

Grundlage der Nutzung der Stadtparkgarage ist der **Mietvertrag** zwischen der **Leiner-Immobilien-GmbH und der WNSKS** vom 23.06.2017. Beschluss des WNSKS-Aufsichtsrats vom 13.06.2017.

- Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Garage trägt die WNSKS.
- Der Mieter ist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, an und in dem Mietgegenstand Um- und Einbauten sowie andere bauliche Veränderungen vorzunehmen.
- Der Mieter ist berechtigt, das Parkhaus auf seine Kosten zu bewirtschaften. Diese Bewirtschaftung umfasst auch die Vergabe von Dauer-Kfz-Stellplätzen bis zu 60 % der Stellplätze im Parkhaus an Dritte. Die Einnahmen daraus stehen dem Mieter zu.
- Der **Mietzins** für den Mietgegenstand gemäß beträgt **monatlich € 18.500,00 exkl. USt., jährlich € 222.000,00.**
- Betriebs - und Nebenkosten, der Mieter wird so weit wie möglich direkte Versorgungsverträge abschließen.
- Verwaltungskostenpauschale € 5.000,00 exkl. USt. jährlich.
- Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 30 Jahren, bis zum 30.06.2047 abgeschlossen. Dieses Mietverhältnis endet sohin am, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Dem Mieter steht das Recht zu, dieses Mietverhältnis auch während der vereinbarten Vertragsdauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten jeweils zum Ende eines Monats aufzukündigen.

Mit **Kaufvertrag vom 20.12.2018** wurde die Liegenschaft von der Eigentümerin Leiner Immobilien GmbH **an die SDS 2018 Achtzehn GmbH & Co KG**, die in alle vertraglichen Rechte und Pflichten eintritt, verkauft.

**Ergebnisrechnung 2015-2019:**

<b>Stadtparkgarage, exkl. USt.</b>					
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erlöse Kurzparker	102.388,84	76.561,25	4.427,83	0,00	0,00
Erlöse Dauerparker	72.590,89	24.215,93	17,50	0,00	0,00
sonstige Erträge	0,00	0,00	40.000,00	0,00	0,00
Ertr. aus Schadensfällen, Aufl. Invest.zuschüsse	3.263,90	1.114,19	-321,40	0,00	0,00
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>178.243,63</b>	<b>101.891,37</b>	<b>44.123,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Personal HV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalaufw.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materialaufw.	-5.901,22	-9.767,82	-43.263,33	0,00	0,00
Abschreibungen	-65.299,70	-63.547,33	-31.118,26	0,00	0,00
so. betr. Aufw. (Vers., Mieten, EDV, GrSt. Instandh. etc.)	-22.165,67	-20.032,27	-28.551,96	0,00	0,00
Mietaufwand	-254.577,64	-252.371,39	-12.030,00	0,00	0,00
<b>Summe Aufwand</b>	<b>-347.944,23</b>	<b>-345.718,81</b>	<b>-114.963,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>-169.700,60</b>	<b>-243.928,81</b>	<b>-70.839,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Sonstige Erträge 2017, € 40.000,00:** Rechnung vom 25.9.2017, WNSKS an Leiner, „Baukostenzuschuss zur statischen Ertüchtigung“

<b>Stadtparkgarage</b>		
	Einfahrten Kurzparker	Durchschn. Anzahl Dauerparker
<b>2020</b>	n. n. verfügbar	108, Stand 07/2020
<b>2019</b>	45.889,00	86
<b>2018</b>	108.926,00	27

Der Rückgang der Einfahrten von 2018 auf 2019 ist darauf zurückzuführen, dass durch die Leiner-Schließung keine Einfahrten mehr durch Leiner-Kunden stattfanden und die Anzahl der Dauerparker von 2018 auf 2019 anstieg.

### **VII.1. Berechnung der Kurzpark-Auslastung Stadtparkgarage**

Berechnung der Auslastung: Jährliche Kurzparkerlöse im Verhältnis zu den maximal möglichen Kurzparkerlösen bei Vollauslastung.

**54 Stunden/Stellplatz/Woche, 52 Wochen/Jahr** (abzüglich Feiertage und Advent-Samstage), € 1,167 exkl. USt. / Stunde. Von der Gesamtanzahl der Stellplätze wurde die jeweilige Anzahl der Dauerparker abgezogen.

<b>Stadtparkgarage</b>	verfügbare Kurzparkpl.	max. mögliche jährl. KP-Stunden	max. möglicher Erlös	tatsächlicher Umsatz	<b>Auslastung in %</b>
<b>2019</b>	164	450.536,00	525.625,33	174.979,73	<b>33,29%</b>
<b>2018</b>	223	623.052,00	726.894,00	100.777,18	<b>13,86%</b>

**Vermögensdarstellung:**

<b>Stadtparkgarage</b>	<b>Buchwerte 31.12.2019</b>
<b>Gebäude auf fremden Grund</b> , bauliche Maßnahmen, Aufzug, Installationen, Schrankenanlagen, Videoüberwachung,.. geregelt in §1 Pkt. 3 des Mietvertrages, siehe unten	1.234.482,74
Schrankenanlagen und Videoüberwachung	137.173,13
<b>Summe Buchwerte</b>	<b>1.371.655,87</b>
<b>Die ursprüngliche Investitionssumme betrug 2017</b>	<b>1.530.143,59</b>
Abschreibung 2019 gesamt, (ohne geringwertige Wirtschaftsgüter)	-64.733,18

**§ 1 Pkt. 3** des Mietvertrages Parkdeck: Der Mieter wird den Mietgegenstand gemäß dem diesem Vertrag beiliegenden Plan (Beilage ./A) und gemäß der beiliegenden Leistungsaufstellung (Beilage ./B), aus der die vom Mieter zu leistende Ausstattung des Mietgegenstandes und der anderen definierten Flächen zu entnehmen ist, auf seine Kosten umbauen.

Die Bewirtschaftung der im beiliegenden Plan (Beilage ./A) als P5 (Parkplatz Bräuhausgasse) eingezeichneten Parkfläche hat unter Beachtung der zwischen der Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. und der Stadt Wiener Neustadt am 30.06.2003 abgeschlossenen Nutzungsvereinbarung zu erfolgen.

„**Leinerstempel**“: Gemäß Punkt 5 der Vereinbarung zwischen WNSKS und Leiner sind Besucher des Einrichtungshauses berechtigt, sämtliche Parkmöglichkeiten auf dem gesamten Areal des Vermieters (Parkplatz Leiner Einrichtungshaus und Parkhaus) bis zu einer Zeit von 180 Minuten kostenlos zu nutzen. Dies wurde jedoch nur im Jahr 2018 genutzt.

	<b>Anz. Leinerstempel</b>	<b>Einnahmen in € (theor.)</b>
<b>2019</b>	0	0,00
<b>2018</b>	63.594 Einfahrten	€ 136.504,90

Aus den **statistischen Aufzeichnungen der Abt. PRBW** wird ersichtlich, dass **63.594 Einfahrten von Leinerkunden** erfolgten, was zu **theoretischen Einnahmen von € 136.504,90** geführt hätte. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es ohne die Leiner-Aktion zu diesen Einnahmen gekommen wäre.

### VIII. Gegenüberstellung Erlöse Dauerparker vs. Kurzparker

Kurzparkstunden/ Jahr/Stellplatz	abz. 116 Stunden Feiertage, Advent	Stundentarif exkl. USt.	<b>theor. jährl. Kurzpark- erlöse/Jahr/Stellpl.</b>
2.592,00	2.476,00	1,167	<b>2.888,67</b>

<b>Erlöse je Dauerparker, €</b>	monatl. inkl. USt.	monatl. exkl. USt.	<b>jährl. exkl. USt.</b>
Normaltarif Dauerparker	90,94	75,78	<b>909,40</b>
Tarif Dauerp. städt. Bed.	64,24	53,53	<b>642,40</b>

Setzt man die **Erlöse eines Dauerparkplatzes zum Normaltarif** (€ 909,40) ins **Verhältnis** zu den jährlich möglichen Erlösen bei 100% Auslastung (€ 2.888,67), **entspricht das einer Auslastung** (eines KP-Stellplatzes) **von rd. 31%**.

Die jährlichen **Erlöse eines Dauerparkplatzes zum ermäßigten Tarif** (€ 642,40) **entsprechen einer Auslastung** (eines KP-Stellplatzes) **von rd. 22%**.

#### **Das bedeutet bez. Theatergarage und Stadtparkgarage:**

Die Vergabe eines **Dauerparkplatzes zum Normaltarif** erbringt über ein Jahr gesehen in etwa die gleichen Erlöse wie die **Kurzparknutzung**, wo die Auslastung **rd. 30%** erreicht.

Die Vergabe eines **Dauerparkplatzes zum ermäßigten Tarif** bringt jedoch um **rd. € 220 weniger** an Erlösen **als die Kurzparknutzung** (bei rd. 30% Auslastung, über ein Jahr betrachtet).

#### **Das bedeutet bez. Hauptplatzgarage:**

Die Vergabe eines **Dauerparkplatzes zum Normaltarif** erbringt über ein Jahr gesehen um **rd. € 420 mehr** an Erlösen als die **Kurzparknutzung**, wo die Auslastung durchschnittlich **rd. 17%** erreicht.

Die Vergabe eines **Dauerparkplatzes zum ermäßigten Tarif** erbringt um **rd. € 150 mehr** an Erlösen **als die Kurzparknutzung** (bei rd. 17% Auslastung, über ein Jahr betrachtet).

## IX. Dauerparker

Ende 2019 sind in den 3 Garagen 489 Stellplätze an Dauerparker vermietet.

	Theaterg. 382 Stellpl.		Hauptplatzg. 418 Stellpl.		Stadtparkg. 250 Stellpl.	
	Dauerparker	verfügbare KP-Plätze	Dauerparker	verfügbare KP-Plätze	Dauerparker	verfügbare KP-Plätze
2019	215	167	188	230	86	164
2018	225	157	205	213	27	223
2017	199	183	209	209		
2016	199	183	215	203		
2015	259	123	254	164		

Der Rückgang der Dauerparker 2015 zu 2016 und damit der Anstieg der verfügbaren Kurzparkplätze ist laut Aussage der WNSKS-PRBW auf die Einstellung des Sondertarifs „Unternehmerverein“ sowie Geschäftsschließungen in den Fußgängerzonen und damit verbundenen Kündigungen von Dauerparkplätzen zurückzuführen.

	Dauerparker gesamt Hauptplatz, Theater, Stadtpark	
	durchschn. Anzahl	Einnahmen
07/2020	483	
2019	489	469.633
2018	457	426.166
2017	408	372.763
2016	414	374.218
2015	513	350.897

Grundlage für das **Mietverhältnis** ist ein **Garagierungsvertrag** abgeschlossen zwischen der WNSKS und dem Mieter. Der Vertrag ist jeweils am Monatsende unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündbar.

Das Mietentgelt beträgt derzeit € 90,94 monatlich inkl. USt. Für Bedienstete der Stadt beträgt das Mietentgelt € 64,24 inkl. USt.

Für die Dauerparkkarte werden € 5,00 verrechnet. Eingehoben wird auch die Vertragsgebühr gemäß § 33 TP 5 Gebührengesetz 1957. Diese beträgt 3% des jährlichen Entgelts.

### § 33. Tarif der Gebühren für Rechtsgeschäfte.

#### Tarifpost 5 Bestandverträge

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem

*Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.*

**Eingesehen:** Vertrag Frau L. B. vom 31.01.2018.

Der Einsteller hat monatlich spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein ein Garagierungsentgelt in der Höhe von EUR 62,17 inkl. 20% Umsatzsteuer mittels Einziehungsauftrag an die WNSKS GmbH zu entrichten.

Das Garagierungsentgelt ist wie folgt wertgesichert.

Jede Änderung der im Monat November jeden Jahres vom Statistischen Zentralamt verlautbarten Indexzahl des Verbraucherpreisindex oder eines an seine Stelle tretenden Indexes ist maßgebend für eine ab Jänner des nächsten Jahres zu erfolgende Senkung oder Erhöhung des Garagierungsentgeltes.

Ausgangsbasis für diesen Vertrag bildet die im Monat November 2017 verlautbarte Indexzahl.

Das Entgelt ist wertgesichert über den VPI. Es ist nicht festgelegt welcher VPI dazu herangezogen wird. Dies sollte im Vertrag definiert werden, da es (geringfügige) Unterschiede zwischen den diversen VPI-Indizes gibt.

*Stellungnahme GF WNSKS: Die WNSKS hat in ihren Garagierungsverträgen eine Regelung für eine Valorisierung der Tarife auf Basis des durch die Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) festgeschrieben. Aus Sicht der WNSKS ist der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuell, verlautbarte VPI heranzuziehen. Die WNSKS wird eine Konkretisierung in den Garagierungsverträgen aufnehmen.*

Der Vertrag beginnt am 01.02.2018 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, er kann von beiden Vertragsteilen jeweils zum Monatsende unter Einhaltung der einmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

<b>Hauptplatzgarage</b>				
	Durchschn. Anz. Dauerp.	Einnahmen gesamt Dauerparker	Einnahmen / Dauerp. / Jahr	Einn. / Dauerp. / Monat
<b>07/2020</b>	168			
<b>2019</b>	188	155.363,94	824,94	68,75
<b>2018</b>	205	174.858,56	852,97	71,08
<b>2017</b>	209	174.592,26	834,70	69,56
<b>2016</b>	215	172.502,12	802,96	66,91
<b>2015</b>	254	188.404,77	740,78	61,73

<b>Theatergarage</b>				
	Durchschn. Anz. Dauerp.	Einnahmen gesamt Dauerparker	Einnahmen / Dauerp. / Jahr	Einn. / Dauerp. / Monat
<b>07/2020</b>	207			
<b>2019</b>	215	202.904,92	943,74	78,65
<b>2018</b>	225	204.669,44	908,97	75,75
<b>2017</b>	199	183.469,24	921,57	76,80
<b>2016</b>	199	173.512,23	870,10	72,51
<b>2015</b>	259	181.405,64	701,76	58,48

<b>Stadtparkgarage</b>				
	Durchschn. Anz. Dauerp.	Einnahmen gesamt Dauerparker	Einnahmen / Dauerp. / Jahr	Einn. / Dauerp. / Monat
<b>07/2020</b>	108			
<b>2019</b>	86	89.437,20	1.039,97	86,66
<b>2018</b>	27	27.685,72	1.025,40	85,45

## X. Sondertarife, Ermäßigungen

<b>Theatergarage, 382 Stellplätze</b>					
Tarifarten, € inkl. USt.		€/ Monat	Anzahl vermietet	€/ Monat	Anzahl vermietet
		01.01.19		01.01.20	
T001	Normaltarif	89,95	90	90,94	106
T002	Magistratsbedienstete	63,54	48	64,24	52
T003					
T004	Unternehmerverein alt	89,95	53	90,94	31
T005	Unternehmerverein ab 11/2019	63,54		64,24	10
T006	Sondertarif Beethovengasse	62,74	26	63,43	21
<b>Summe</b>			<b>217</b>		<b>220</b>

**T002 Tarif Magistratsbedienstete:** Mit Beschluss in **WNSKS-AR-Sitzung 10.12.2015** wird der Tarif von € 42,00/Monat/Stellplatz ab 01.01.2016 auf € 60,00 angehoben

**T004 Tarif „Unternehmerverein alt“:** Die Vereinbarung über Sonderkonditionen für Stellplätze in den Parkhäusern „Theatergarage“ und „Ungargasse“, zwischen dem Unternehmerverein und der Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH, wird mit 31.12.2015 beendet, Beschluss in WNSKS-AR-Sitzung 10.12.2015.

Die Stellplätze werden den Nutzern ab 01.01.2016 zum damaligen Normaltarif von € 84,43 angeboten, Stand 01.01.2020 31 Plätze in der Theatergarage und 20 Plätze in der Hauptplatzgarage zum derzeitigen Tarif von € 90,94 vermietet. Vor der Änderung gab es 167 Mieter, als unmittelbare Folge der Erhöhung wurden 43 Verträge gekündigt.

**T005 Unternehmerverein ab 11/2019:** Mit Beschluss in **WNSKS-AR-Sitzung 17.09.2019** wird Mitarbeitern des Finanzamtes und Mitgliedern des Unternehmervereins ein Sondertarif angeboten. Mit 01.01.2020 beträgt der Tarif € 64,24, 10 Stellplätze sind bez. Unternehmerverein vermietet.

Der Beschluss lautet jedoch auf „Stadtparkgarage“. In der Theatergarage und in der Hauptplatzgarage sind jedoch ebenfalls jeweils 10 Stellplätze an Mitglieder des Unternehmervereins vermietet.

Im Zuge der Berichtserstellung wurde dies seitens der WNSKS mit AR-Beschluss vom 22.09.2020 korrigiert, „...nunmehr soll die Möglichkeit dieser Inanspruchnahme auch auf die Hauptplatz-Garage und die Theatergarage erweitert werden.“

**T006 Sondertarif Beethovengasse:** Aufgrund des Umbaus der Fußgängerzone und damit des Wegfalls der Parkplätze in der Beethoven Allee, wird den Betroffenen ein Stellplatz in der Theatergarage zum Sondertarif von € 60,00 / Monat angeboten, Beschluss des WNSKS-AR vom 26.03.2018. Zum 01.01.2020 wird dieses Angebot von 21 Mietern zum Tarif von € 63,43 genutzt.

<b>Hauptplatzgarage, 418 Stellplätze, davon 200 exklusiv an FHI vermietet</b>					
Tarifarten, € inkl. USt.		€/ Monat	Anzahl vermietet	€/ Monat	Anzahl vermietet
		01.01.19		01.01.20	
U001	Normaltarif	89,95	71	90,94	64
U002	Magistratsbedienstete	63,54	58	64,24	50
U003	Krankenhausbedienstete	63,54	29	64,24	28
U004	Unternehmerverein alt	89,95	26	90,94	20
U005	Unternehmerverein ab 11/2019			64,24	10
U006	Handelsakademie	63,54	10	64,24	10
		<b>Summe</b>	<b>194</b>		<b>182</b>

U003 Krankenhausbedienstete: „Alte“ Verträge, als KH-MA noch Stadtbedienstete waren.

<b>Stadtparkgarage, 250 Stellplätze</b>					
Tarifarten, € inkl. USt.		€/ Monat	Anzahl vermietet	€/ Monat	Anzahl vermietet
		01.01.19		01.01.20	
S001	Normaltarif	89,95	33	90,94	78
S002	Magistratsbedienstete	63,54	2	64,24	10
S003					
S004	Polizeitarif			64,24	13
S005	Unternehmerverein ab 11/2019			64,24	7
<b>Summe</b>			<b>35</b>		<b>108</b>

**S004 Stadtparkgarage Polizeitarif:** Mit Beschluss in **WNSKS-AR-Sitzung 04.06.2019** wird Mitarbeitern der Landespolizeidirektion ein Sondertarif angeboten. Mit 01.01.2020 beträgt der Tarif € 64,24, 13 Stellplätze sind vermietet.

**S005 Stadtparkgarage Tarif Unternehmerverein und Finanzamt:** Mit Beschluss in **WNSKS-AR-Sitzung 17.09.2019** wird Mitarbeitern des Finanzamtes und Mitgliedern des Unternehmervereins ein Sondertarif angeboten. Mit 01.01.2020 beträgt der Tarif € 64,24, 7 Stellplätze sind bez. Unternehmerverein vermietet.

**Staffeltarife,** WNSKS-AR-Sitzung 18.11.2017, damaliger Normaltarif € 86,06 / Monat / Stellplatz

Ab 10-19 Stellplätze 10% Rabatt, € 77,00 / Monat / Stellplatz,

ab 20-29 Stellplätze 20% Rabatt, € 69,00,

ab 30 Stellplätze 30% Rabatt, € 60,00.

#### **Ermäßigung Optima Med:**

Die ambulante Reha-Einrichtung Optima Med erhält einen verminderten Tarif von € 18,00 anstatt € 23,00 für Wochenkarten in allen Parkgaragen. AR-Beschluss vom 16.05.2017.

<b>Optima Med</b>	Theater G.	Hauptplatz G.	Stadtpark G.	<b>Summen</b>
<b>2019</b>	59	23	172	<b>254</b>
<b>2018</b>	53	14	42	<b>109</b>
	112	37	214	<b>363</b>

In Summe wurden Optima Med-Kunden 2018 und 2019 bei 363 verkauften Wochenkarten **€ 1.815,00 an Ermäßigung** gewährt.

**Aktion „Parken und Baden“:** Gäste des Akademiebades erhalten an der Badkasse ein Ausfahrtsticket für die Garage um lediglich € 2,00, womit sie um diesen Betrag bis zu einem gesamten Tag parken können.

**Zusatzvereinbarung vom 22.07.2016 zum Mietvertrag** zwischen **Billa-AG** und WNSKS betreffend Nachschiebetickets in der Theatergarage für Billa-Kunden. Billa kauft monatlich 1.000 Nachschiebetickets zum Preis von € 600,00 exkl. USt., die Billa-Kunden beim Einkauf zur kostenlosen Nutzung der Garage erhalten. Die Nachschiebetickets sind für eine Stunde je Einfahrt gültig.

#### Wochenticket:

	verkaufte Wochentickets					
	Theater-	Hauptplatz-	Stadtpark-	Summe	€/Stk inkl. USt.	€ gesamt
<b>2019</b>	1.142	319	100	<b>1.561</b>	23,00	<b>35.903,00</b>
<b>2018</b>	1082	380	11	<b>1.473</b>	21,00	<b>30.933,00</b>

theor. Erlöse 1 Stellplatz/Woche bei Vollausslastung von 54 Stunden			
Stunden	€/Stunde inkl.	€/Woche	Auslastung
54,00	1,40	75,60	<b>100%</b>

€ 23,00 für 1 **Wochenticket** entspricht einer **Auslastung von 30,4%**.

Der Verkauf von Wochentickets in der Hauptplatzgarage wurde mit der Vermietung von 200 Stellplätzen an die FHI eingestellt.

### XI. Entwicklung der Personalkosten 2015-2019

gesamte Personalkosten Parkraumbewirtschaftung					
	2019	2018	2017	2016	2015
Personal WNSKS	-622.576,52	-549.009,59	-519.777,86	-547.993,38	-539.494,26
zur Verfügung gestellt	-71.867,59	-77.455,55	-66.429,40	-48.136,09	-48.759,41
<b>Summe</b>	<b>-694.444,11</b>	<b>-626.465,14</b>	<b>-586.207,26</b>	<b>-596.129,47</b>	<b>-588.253,67</b>

Personalkosten	2019	2018	2017	2016	2015
<b>3 Garagen gesamt</b>	<b>-317.756,29</b>	<b>-293.931,71</b>	<b>-290.581,10</b>	<b>-281.810,54</b>	<b>-280.546,62</b>
davon Personal HV	-22.816,12	-21.524,15	-23.423,02	0,00	0,00
<b>Hauptplatzgarage</b>	-93.756,73	-90.716,86	-87.909,99	-61.359,31	-64.847,68
	29,51%	30,86%	30,25%	21,77%	23,11%
<b>Theatergarage</b>	-223.999,56	-203.214,85	-202.671,11	-220.451,23	-215.698,94
	70,49%	69,14%	69,75%	78,23%	76,89%
<b>Stadtparkgarage</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Das KA ersucht um Erläuterung, warum der Stadtparkgarage keine Personalkosten zugerechnet werden.

*Stellungnahme GF WNSKS: Anders als in der Theater Garage mit der Leitzentrale und der Hauptplatz Garage, sind der Stadtpark Garage keine Mitarbeiter direkt zugeordnet. Die Kontrolltätigkeiten der Parkraumbewirtschaftung werden für die Stadtpark Garage im Rahmen der Dienstaufträge mitgemacht. Es gibt hierfür kein gesondertes Personal, daher ist der Stadtpark Garage kein Personalaufwand zuzuschreiben.*

**Anmerkung und Empfehlung KA:** Wie in der Stellungnahme des GF richtig festgehalten, müssen in allen Parkhäusern Kontrolltätigkeiten durchgeführt werden. Genauso werden durch die zentrale Verwaltung Administrations- und Verwaltungstätigkeiten durchgeführt. Aus Gründen der Kostenwahrheit wird daher empfohlen, der Ergebnisrechnung der Stadtparkgarage die entsprechenden Personalkosten zuzurechnen.

## XII. Resümee und Empfehlungen

Sämtliche, durch das Kontrollamt (stichprobenweise) überprüften Abläufe und Tätigkeiten der Abteilung WNSKS-Parkraumbewirtschaftung werden ordnungsgemäß und effizient ausgeführt. Die eingesehenen rechtlichen Grundlagen, Verträge und Organbeschlüsse werden eingehalten.

Die stichprobenweise Einsicht in die Bearbeitung und Verbuchung von Geschäftsfällen erbrachte ein durchgängig positives Ergebnis.

Betreffend Hauptplatzgarage kann hier festgehalten werden, dass im Zuge der Überdachung auch die anderen Bereiche der Garage kundenfreundlich modernisiert und auf einen hohen technischen und umweltfreundlichen Standard, wie bei Theater- und Stadtparkgarage bereits gegeben, gebracht wurden.

### **Weitere Anmerkungen und Empfehlungen:**

**Seite 24,** Stadtparkgarage, Empfehlung betr. Zurechnung von Personalkosten.

Wie in der Stellungnahme des GF richtig festgehalten, müssen in allen Parkhäusern Kontrolltätigkeiten durchgeführt werden. Genauso werden durch die zentrale Verwaltung Administrations- und Verwaltungstätigkeiten durchgeführt.

Aus Gründen der Kostenwahrheit wird daher empfohlen, der Ergebnisrechnung der Stadtparkgarage die entsprechenden Personalkosten zuzurechnen.

**Seite 19**, Garagierungsverträge für Dauerparker.

Das Entgelt ist über den VPI wertgesichert. Es ist nicht festgelegt welcher VPI dazu herangezogen wird. Dies sollte im Vertrag definiert werden, da es (geringfügige) Unterschiede zwischen den diversen VPI-Indizes gibt.

Diese Empfehlung wird seitens der WNSKS umgesetzt.

**Seite 11, Anm.** des Kontrollamtes zu Mietvertrag mit FHI.

Es handelt sich bei dieser Berechnung um eine Kalkulation, die als Entscheidungsgrundlage für das Mietverhältnis diene. Eine Überprüfung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die entsprechenden Zahlen für ein volles Jahr noch nicht vorliegen. Nach Vorliegen der Vergleichszahlen, wäre diese Kalkulation zu evaluieren.

Der Kontrollamtsleiter:

Mag. Mörth

Ergeht gemäß § 48 Abs. 5 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz (StROG), LGBl. 1026-0, i.d.F. LGBl Nr. 34/2020 an:

- 1) Herrn Bürgermeister
- 2) Kontrollausschuss, z. Hdn. Herrn Vorsitzenden
- 3) Herrn Magistratsdirektor, mit dem Ersuchen um Stellungnahme gemäß § 48 Abs. 6 StROG

Zur Kenntnisnahme an:

- 4) GF WNSKS und WN-Holding

Die Abfertigung erfolgte per E-Mail am 16.11.2019

Beilage: **Renovierung, Sanierung Hauptplatzgarage 2018, 2019**

Hauptplatzgarage	Inbetriebnahme	Nutzungsdauer	Restnutzungsd.	Anschaffungskosten	Abschreibung jährlich,	Buchwert 31.12.19
Überdachung	30.06.2019	39,50	38,50	196.684,59	-4.979,36	191.705,23
Überdachung	30.06.2019	39,50	38,50	537.305,34	-13.602,67	523.702,67
Umbau	30.06.2019	39,50	38,50	186.132,52	-4.712,21	181.420,31
Planung, Bauaufsicht, Baumeister,	30.06.2019	39,50	38,50	214.955,76	-5.441,91	209.513,85
Umbau Installationen	30.06.2019	20,00	19,00	150.322,50	-7.516,13	142.806,37
Umbau Installationen	30.06.2019	20,00	19,00	120.406,31	-6.020,31	114.386,00
Umbau Personenlift	30.06.2019	15,00	14,00	9.280,00	-618,67	8.661,33
Umbau Personenlift	01.01.2019	15,00	14,00	13.100,36	-873,36	12.227,00
Umbau Schnellaufstore	30.06.2019	15,00	14,00	3.870,90	-258,06	3.612,84
Umbau Schnellaufstore	03.01.2019	15,00	14,00	23.094,75	-1.539,65	21.555,10
Umbau Bodenmarkierungen	30.06.2019	10,00	9,00	6.619,55	-661,96	5.957,59
Bodenmarkierung	30.06.2019	10,00	9,00	19.607,99	-1.960,80	17.647,19
Umbau Beschilderung	30.06.2019	10,00	9,00	9.303,14	-930,31	8.372,83
Leuchtschilder	30.06.2019	10,00	9,00	35.878,20	-3.587,82	32.290,38
Umbau Brandschutz	30.06.2019	10,00	9,00	4.700,00	-470,00	4.230,00
Brandschutz	30.06.2019	10,00	9,00	31.535,08	-3.153,51	28.381,57
Blitzschutz	30.06.2019	10,00	9,00	13.430,62	-1.343,06	12.087,56
Malerarbeiten	30.06.2019	20,00	19,00	275.284,40	-13.769,77	261.514,63
Photovoltaik	30.06.2019	20,00	19,00	22.169,62	-1.108,48	21.061,14
				<b>1.873.681,63</b>	<b>-72.548,04</b>	<b>1.801.133,59</b>