

## **ANLAGE 4.**

### **METHODOLOGISCHE HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DES WIRTSCHAFTS- UND FINANZPLANES (WFP)**

betreffend das Projekt zur Verwirklichung  
einer Tiefgarage am Siegesplatz in Bozen  
durch eine öffentlich-private Partnerschaft  
(Public-Private-Partnership – PPP)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort .....	2
a. Ziele dieses Dokuments.....	2
b. Methodologische Aspekte.....	3
2. Hypothesen beim Erstellen des WFP und bei der Analyse der Szenarien.....	4
a. Struktur des Projektes.....	4
b. Allgemeine Hypothesen und Steuern .....	4
Inflation.....	4
Zeitlicher Horizont und Cashflow-Häufigkeit.....	4
IRES, IRAP und MwSt.....	4
c. Investitionen, Desinvestitionen und Abschreibungen .....	4
Investitionen.....	4
Desinvestitionen .....	5
Abschreibungen.....	5
Umlaufkapital.....	5
d. Finanzierungsquellen und Kapitalkosten .....	5
Basis-Finanzierung (Senior Debt).....	5
Finanzierung Mehrwertsteuer.....	5
Equity .....	5
e. Betriebserträge und Betriebskosten.....	5
Betriebserträge.....	6
Betriebskosten.....	7
3. Zusammenfassende Ergebnisse des WFP und Analyse der Szenarien.....	7

## 1. Vorwort

### a. Ziele dieses Dokuments

---

Der vorliegende Bericht hat zum Ziel, die wirtschaftlich-finanziellen Aspekte der nachfolgenden Ausschreibung zu erläutern:

#### **KONZESSION FÜR DEN BAU UND DIE BEWIRTSCHAFTUNG EINER TEIFGARAGE AM SIEGESPLATZ UND NEUGESTALTUNG DER PLATZOBERFLÄCHE**

Der Bericht geht auf die Methoden für die Ausarbeitung des Wirtschafts- und Finanzplanes (WFP) ein, der von den an der Ausschreibung teilnehmenden Unternehmen anhand der beigelegten Excel-Vorlage (Anlage 4.1 – Vorlage WFP im Exelformat) ausgearbeitet werden muss. Die Vorlage ist kein Formular, das ausgefüllt werden muss, sondern dient als Hinweis für die Detailebene, die für die Ausarbeitung des WPF notwendig ist. Der WFP muss im Einklang mit dem Geschäftsszenario (Business-Case) erstellt werden, der vom jeweiligen Unternehmen angeboten wird.

In der ersten Ausschreibungsphase ist kein beglaubigter WFP notwendig; die Beglaubigung ist erst beim WFP betreffend das Endangebot erforderlich. Dieser WFP muss gemäß den in den Wettbewerbsbedingungen enthaltenen Vorgaben eingereicht werden und im Einklang mit Art 183 Abs. 9 des Kodex beglaubigt werden. Die zur Beglaubigung herangezogenen Dienstleistungsgesellschaften können sowohl im Verzeichnis des MISE als auch in jenem des MEF eingetragen sein.

Der WFP muss im Excel-Format (ohne versteckte Zellen) eingereicht werden. Es muss ihm ein erläuternder Begleitbericht beigelegt werden, der die selbe Detailebene aufweist wie der vorliegende Bericht, der dafür als Bezugstext dienen kann. Der erläuternde Begleitbericht muss eine tabellarische Übersicht der Gewinn- und Verlustrechnung, der Vermögensbilanz und des Cashflows enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der WFP und sein Begleitbericht eine Anlage zum Vertrag darstellen und deswegen angemessen darauf abgestimmt sein müssen.

## b. Methodologische Aspekte

Der WFP muss das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht des vorgeschlagenen Vorhabens (im Sinne von Art. 3, Absatz 1, Buchstabe fff) des Kodex) darlegen, das sich auf folgenden Elementen stützt:

1. Betriebserträge
2. Betriebskosten
3. Investitionskosten
4. Kosten des Fremdkapitals und des Eigenkapitals (*Equity*)
5. Zeitplan der Konzession (Investitionsphase und Betriebsphase).

Gemäß Art. 3, Abs. 1 Buchstabe fff) des Kodex versteht man unter „*wirtschaftlich-finanziellem Gleichgewicht*“ das Bestehen von Bedingungen wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit und finanzieller Tragfähigkeit; unter „*wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit*“ versteht man die Fähigkeit des Projekts, während der Laufzeit der Vereinbarung einen Wert zu erzeugen und eine angemessene Rentabilität hinsichtlich des investierten Kapitals zu erzielen; unter „*finanzieller Tragfähigkeit*“ versteht man die Fähigkeit des Projekts, ausreichende Cashflows zu generieren, um die Rückzahlung der Finanzierung zu gewährleisten.

Die wirtschaftliche Rentabilität muss anhand folgender Indikatoren angegeben werden: dem internen Zinsfuß („TIR“) und dem Nettogegenwartswert („VAN“) des Projekts und des Aktionärs, die das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht belegen und das Output des WFP darstellen. Die finanzielle Tragfähigkeit wird vornehmlich anhand des DSCR-Indikators (*Debt Service Cover Ratio*) gemessen.

Das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht wird erreicht, wenn die Projekterträge die Betriebskosten, die Investitionskosten, die investierten Kapitalkosten und die Steuern decken. Das heißt, dass das Bestehen des wirtschaftlich-finanziellen Gleichgewichts dann erwiesen ist, wenn der VAN (des Projekts und/oder des Aktionärs) sich um den Nullwert bewegt, der TIR des Projektes mehr oder weniger mit dem gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz (*WACC – Weighted Average Cost of the Capital*) übereinstimmt und der TIR des Aktionärs mehr oder weniger den Opportunitätskosten des Eigenkapitals (*Ke – Cost of Equity*) entspricht. Liegen diese Bedingungen nicht vor, bedeutet dies, dass das Projekt Wert zerstört oder einen höheren Wert erzeugt als die angemessene Rentabilität, basierend auf den Eigenschaften des Vorhabens, insbesondere dem Risikograd, der mit der Konzession zusammenhängt. Das Bestehen des wirtschaftlich-finanziellen Gleichgewichts muss sich bei Beginn der Konzession aus den vom Auftragnehmer geschätzten Inputdaten des WFP ergeben. Zu diesem Zweck ist es von grundlegender Wichtigkeit, die Kapitalkosten – so wie auch alle anderen Inputdaten – ausgehend vom vorgeschlagenen Business-Modell richtig einzuschätzen.

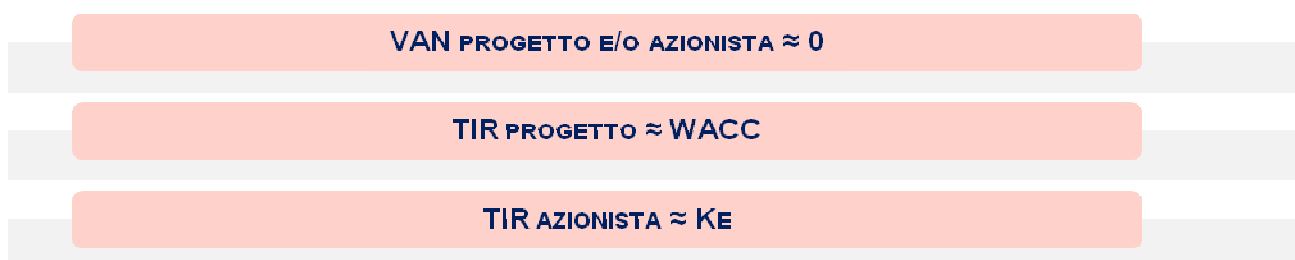


Abbildung 1: Voraussetzungen für das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht eines Projekts

## **2. Hypothesen beim Erstellen des WFP und bei der Analyse der Szenarien**

### **a. Struktur des Projektes**

---

Dieser Abschnitt muss eine Zusammenfassung der wichtigsten Elemente des vorgeschlagenen Projekts, die für den WFP relevant sind, enthalten. Es handelt sich dabei insbesondere, aber nicht erschöpfend, um:

- Abstellplätze für Autos und Motorräder, Boxen
- Tarife
- Gesamtinvestitionen und zusammenfassender Zeitplan mit Angabe der Dauer der Investitionsphase und der Betriebsphase.

### **b. Allgemeine Hypothesen und Steuern**

---

#### ***Inflation***

Im WFP muss die Inflationsrate angegeben werden, die mit den Schätzungen der Europäischen Zentralbank betreffend die langfristige Inflation übereinstimmt.

Die Anpassung der Parkplatztarife an die Inflationsrate sollte theoretisch im 5-Jahre-Takt berechnet werden. Die Investitionskosten, die als "Fixpreis für die Dauer der Bauarbeiten" gelten, werden hingegen nicht an die Inflationsrate angepasst. Es wird empfohlen, die Tarife nicht zur Gänze an die Inflation anzupassen, da ein Teil davon dazu dient, die Fixkosten – wie die Investition und die Fremdkapitalkosten – zu vergüten. Damit wird das Inflationsrisiko zu Lasten des Konzessionsnehmers teilweise neutralisiert.

#### ***Zeitlicher Horizont und Cashflow-Häufigkeit***

In diesem Abschnitt muss der Zeitplan des Projekts angegeben werden, aufgeteilt nach Investitionsphase und Betriebsphase. Die maximale Laufzeit der Konzession beträgt 32 Jahre. Es wird daran erinnert, dass gemäß Risikomatrix bei einer längeren Dauer der Bauphase die Betriebsphase dementsprechend reduziert wird, um das Baurisiko zu verteilen.

Der Cashflow muss auf sechsmonatiger Basis berechnet werden. Es bedarf keiner spezifischen Zeitangaben, d.h. es genügt eine einfache, progressive Nummerierung.

#### ***IRES, IRAP und MwSt***

Die Steuern müssen anhand der normalen Steuerregeln, die zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Analyse gelten, berechnet werden. In diesem Abschnitt müssen die steuerlichen Hypothesen beschrieben werden.

Es wird daran erinnert, dass gemäß Risikomatrix das Risiko in Bezug auf steuerliche Änderungen zu Lasten des Konzessionsnehmers fällt.

### **c. Investitionen, Desinvestitionen und Abschreibungen**

---

#### ***Investitionen***

In diesem Abschnitt müssen die Investitionskosten, aufgeteilt nach Hauptposten, angegeben werden. Es müssen auch die aktivierten Kosten sowohl in Bezug auf die Finanzierung als auch auf die eventuelle Gründung der Projektgesellschaft (SPV) mit einbezogen werden.

Die Investitionen werden zum Teil durch einen öffentlichen nicht rückzuzahlenden Beitrag gedeckt, deren Höchstbetrag sich auf 4.000.000.= Euro einschließlich Mehrwertsteuer beläuft.

Ein eventueller Abschlag auf den Beitrag wird nicht Gegenstand der Bewertung bei der Punktezuweisung während der Evaluierungsphase der Angebote sein.

Die Auszahlung des Beitrags wird auf der Grundlage der Baufortschritte (BF) erfolgen. In diesem Abschnitt muss auch der für die Zahlung des Beitrags vorgesehene Zeitplan angegeben werden.

Die anfängliche Konzessionsgebühr (Schätzung: ca. 970.810,98.= €.) wird nicht zu den Investitionskosten gerechnet, da sie vom Höchstbeitrag, der in der Ausschreibung vorgesehen ist, abgezogen wird.

Zum Zweck der Berechnung der Inzidenz des Beitrags auf die Investition (max 49%, um eine Off-Balance-Sheet-Verbuchung der Investition von Seiten der Gemeinde zu gewährleisten) wird jedoch die Konzessionsgebühr trotzdem berücksichtigt (da es sich um einen Beitrag "in kind" handelt).

Allfällige Steuern und Abgaben auf dieser Konzessionsabgabe gehen zu Lasten des Konzessionsinhabers und sind in der WFP vorzusehen.

### **Desinvestitionen**

In diesem Abschnitt muss der Zeitplan für die Veräußerung der Boxen und der Abstellplätze für Motorräder, die der Privatnutzung gewidmet sind, eingetragen werden. Es müssen auch die für die Veräußerung geschätzten Preise angegeben werden.

Gleichzeitig muss beschrieben werden, wie besagte Geldflüsse zur Deckung der Gesamtinvestition beitragen.

### **Abschreibungen**

In diesem Abschnitt müssen die eingesetzten Abschreibungskriterien angegeben werden. Es wäre empfehlenswert, die finanzielle Methode gemäß Art. 104 Abs. 1 des Einheitstextes der Steuern auf das Einkommen (TUIR) anzuwenden, mit unentgeltlicher Übergabe der Immobilie bei Ablauf der Konzession.

### **Umlaufkapital**

Da die Änderungen des Umlaufkapitals nur bei kurzfristigen Anlaysen relevant sind, kann die Änderung des Nettoumlaufkapitals langfristig gleich Null geschätzt werden.

## **d. Finanzierungsquellen und Kapitalkosten**

---

In diesem Abschnitt muss die Struktur des Kapitals, das man für die Umsetzung der Investition einsetzen will - einschließlich einer eventuellen Finanzierung -, beschrieben werden. Die Beschreibung muss gemäß nachfolgend aufgelisteten Punkten ins Detail gehen.

Es wird daran erinnert, dass das Finanzierungsrisiko zur Gänze zu Lasten des Konzessionsnehmers geht.

### **Basis-Finanzierung (Senior Debt)**

Betrag, Maturity und Zinssatz angeben.

### **Finanzierung Mehrwertsteuer**

Betrag, Maturity und Zinssatz angeben.

### **Equity**

Den Anteil der Investition angeben, die mit Equity oder eigenkapitalähnlichen Ressourcen (Quasi-Equity) finanziert wird.

Es wird daran erinnert, dass die erwartete Rentabilität der Quasi-Equity-Mittel (Darlehen der Gesellschaftsmitglieder) einen Durchschnittswert zwischen den Kosten der Verschuldung und jenen des reinen Equity haben muss.

In diesem Abschnitt müssen auch die Modalitäten angegeben werden, mit denen die Rentabilität auf dem investierten Equity geschätzt wird.

## **e. Betriebserträge und Betriebskosten**

---

### ***Betriebserträge***

Die Vergütung der Investitionen und der Dienstleistungen, die Gegenstand der Konzession sind, sieht mindestens drei Zahlungskomponenten vor:

- Erträge aus den Parkplatzgebühren, die sowohl die Erträge aus den Auto- und Motorradabstellplätzen (Rotation) als auch jene aus den Abonnements einschließen,
- Zins für die Kondominiumsspesen betreffend die Boxen und die privaten Motorradabstellplätze,
- Erträge aus der Vermietung von Werbeflächen.

In diesem Abschnitt müssen die Nutzungsrate der rotierenden und der abonnierten Parkplätze und die entsprechenden Tarife zusammen mit allen vorgesehenen Erträgen angegeben werden.

Es wird daran erinnert, dass das Nachfragerisiko zur Gänze zu Lasten des Konzessionsinhabers geht. Es ist empfehlenswert, einen Revenue-Sharing-Mechanismus vorzusehen, der in diesem Abschnitt erläutert werden muss und von den Erträgen aus der Abtretung der Boxen und Motorradabstellplätze an Privatpersonen im Vergleich zu jenen, die im WFP vorgesehen sind, ausgeht.

**Für die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes in den Geschossen –1, -2 und – 3. muss der Konzessionsinhaber mindestens 50 [fünfzig] Abonnementstellplätze für Anwohner vorsehen, die in einem Radius von 500 [fünfhundert] Metern rund um die Tiefgarage ansässig sind, zum Preis von monatlich höchstens 80.= [achtzig] € inkl. MwSt. pro Fahrzeug.**

Den Wettbewerbsbedingungen wird der neue Mobilitätsplan der Stadtgemeinde Bozen beigefügt (Anlage 5. - Allgemeiner Städtischer Verkehrsplan - Ausführungen zur Funktion und Attraktivität der neuen Tiefgarage am Siegesplatz).

### ***Betriebskosten***

In diesem Abschnitt müssen die Betriebskosten beschrieben und beziffert werden.

### **3. Zusammenfassende Ergebnisse des WFP und Analyse der Szenarien**

In diesem Abschnitt müssen die Übersichtsdaten des WFP angegeben werden, mit mindestens folgenden Angaben:

- VAN (Nettogegenwartswert) und TIR (interner Zinsfuß) des Projekts und des Aktionärs
- Debt Service Cover Ratio