

WIRTSCHAFTSPLAN 2015

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

Wirtschaftsplan 2015

1.	Summenübersicht	Seite	2-3
2.	Erfolgsplan	Seite	4
3.	Erfolgsübersicht	Seite	5
	001 Parkhaus Deutschhaus		
	002 Parkhaus Sedelhof		
	003 Parkhaus Salzstadel		
	004 Parkhaus Fischerviertel		
	005 Parkhaus Congress Centrum Nord		
	006 Tiefgarage Spitalhof		
	007 Tiefgarage Theater		
	008 Parkhaus Am Rathaus		
	009 Andere		
4.	Vermögensplan	Seite	6
5.	Finanzplanung		
	5.1. Erfolgsplan	Seite	7
	5.2. Vermögensplan	Seite	8
6.	Stellenübersicht	Seite	9

1. Summenübersicht 2015

Darlehensverbindlichkeiten	zum 31.12.2013	16.692.000 €
Investitionsrücklage	zum 31.12.2013	4.000.000 €
Investitionsrücklage (Hochrechnung)	zum 31.12.2014	5.100.000 €
Jahresüberschuss		1.190.000 €

Planungsgrundlagen für 2015

a) Parkbetrieb

Planungsgrundlage für den Wirtschaftsplan 2015 sind die bis Ende September 2014 vorliegenden Ergebnisse des laufenden Jahres.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind wie in 2014 rd. 2.920.000 Einstellungen an Kurzparkern incl. der Schwabencard-Einstellungen zu erwarten.

Die Erwartungen des Betreibers des Parkhauses in der Rosengasse blieben auch in 2014 unter den bis dato eingeschätzten Erwartungen. Wochentags und sogar an Samstagen sind noch freie Stellplätze verfügbar.

Unter der Woche stehen im Parkverbund incl. der Parkhäuser Rosengasse / Frauenstraße („Müller-Parkhaus“), CongressCentrumNord und CongressCentrumSüd, Parkplätze nach wie vor in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Das Parkhaus CongressCentrumNord wird weiterhin beworben. Schließlich stehen an Samstagen den Besuchern der Stadt Ulm in diesem Parkhaus mindestens rd. 300 Stellplätze zur Verfügung.

Das seit Februar 2013 bestehende und äußerst attraktive Angebot „Park und Ride“ (P+R) wurde auch im Jahr 2014 nicht angenommen. Bis zum Stichtag 30.09.2014 sind rd. 740 Kombitickets verkauft worden (Vorjahr, gleicher Zeitraum: rd. 580 Kombitickets). Pro Parkplatz und Samstag entspricht dies rd. 10 P+R Vorgängen (Vorjahr: rd. 8 P+R Vorgänge).

Auch das zusätzliche Angebot an bewirtschaftetem Parkraum entlang der Schillerstraße liegt nach Information durch die städtische Abteilung VGV-VP, hinter den Erwartungen zurück. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Bahnhofssteg und der bequemen fußläufigen Verbindung werden diese Stellplätze derzeit wenig frequentiert.

Aus (Anlagen-) technischer Sicht ist zu vermerken, dass in den letzten Jahren die Parkautomation in den City-Parkhäusern auf einen einheitlichen technischen Standard aus- und umgebaut wurde. Mit der Ausweitung auf die Theatertiefgarage haben nun ab 1. Februar 2013 alle Parkhäuser und Tiefgaragen – mit Ausnahme des CongressCentrumNord (CCN) – die Möglichkeit, das mit der Ulmer City gemeinsam entwickelte System der Parkentgeltrückvergütung mittels „Wertscheck“ flächendeckend anzubieten. In 2015 ist geplant, die Parkautomationsanlage im CCN auf den o.a. Standard anzupassen. Die Anlageninvestition für das CCN in Höhe von rd. 120 T€ ist im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

b) Projektentwicklung

In den städtischen Gremien wurde beschlossen, die im ausschließlichen Verantwortungsbereich der Stadt liegenden Bausteine Bahnhofsvorplatz, Passage zur Innenstadt und Bahnhofsgarage vorrangig und in eigener Trägerschaft zu entwickeln. Ferner wurde beschlossen, den Realisierungswettbewerb zu splitten und die Projektbausteine im eigenen Verantwortungsbereich in einem eigenen Realisierungswettbewerb vorzuziehen.

Projektstatus Parkhaus Am Bahnhof:

- Ersatzmaßnahme zur Abdeckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs im Zusammenhang mit der Realisierung der Sedelhöfe und dem Masterplan „Citybahnhof“.
- Erstellung von Projektalternativen (Planungsvarianten) als Ergebnis der bis dato in Abstimmungs- und Planungsgesprächen mit den Projektbeteiligten notwendigen Anforderungen und Zwangspunkten.
- Folgekosten für die PBG aus dem Projektumfeld mit Einkaufsgalerie Sedelhöfe, Linie 2, Neugestaltung Bahnhofsvorplatz, Citybahnhof, ZOB, ..., sind aufgrund der derzeitiger Planungstiefe und weiterer Abhängigkeiten aus dem Projektumfeld noch nicht bewertbar.

c) Finanzplanung für Investitionsprojekt

Mit der geplanten Schaffung von neuem öffentlichem Parkraum in der Ulmer Innenstadt, ergibt sich für die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH und die Stadt Ulm ein erheblicher Finanzierungsbedarf sowie zukünftige Belastungen aus Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen. Mit der priorisierten Realisierung der Straßenbahnlinie 2, der städtebaulichen Entwicklung „City Bahnhof Ulm“ und der weiteren Entwicklung beim Projekt „Sedelhöfe“ steht auch die Ulmer Parkbetriebsgesellschaft vor großen Herausforderungen, die es erforderlich machen, vorausschauend die Investitionsfähigkeit zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Höhe der Investition beim Projekt „Parkhaus Am Bahnhof“ ist festzuhalten, dass aufgrund des äußerst komplexen Projektumfelds mit städtebaulich markanten und infrastrukturell wichtigen Einzelprojekten wie z.B. Linie 2, „Sedelhöfe“, Neugestaltung Bahnhofsvorplatz, Citybahnhof, ZOB, noch nicht umfassend und abschließend ermittelt werden kann, welche Folgekosten sich aus den z.T. parallel zu realisierenden Projekten und deren Teilprojekte für das Einzelprojekt Parkhaus Am Bahnhof ergeben.

Die im vorliegenden Wirtschaftsplan, insbesondere für die Finanzplanung 2014 bis 2020, getroffenen Festlegungen beziehen sich auf eine Modellrechnung für ein Tiefgaragenprojekt mit einer Investitionssumme von derzeit 42,2 Mio. €.

Wesentliche Risiken aus dem direkten Projektumfeld, u.a. die Höhe der Kosten für die Ablösung des Erbbaurechts der Tiefgarage der Bahn, Provisorien zur unterirdischen Anbindung der „Sedelhöfe“, Provisorien für die Linie 2, sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkulierbar.

Wie bei der Tiefgarage am Rathaus ist es erforderlich, neben den Eigenmitteln der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft und Einlagen und Darlehen der Stadt Ulm als Gesellschafterin, dieses zusätzliche Angebot mit hoher Qualität ergänzend durch maßvolle Anhebung bzw. Neuordnung der Parkentgelte zu finanzieren. Aufgrund des derzeit noch nicht abschließend zu bestimmenden Investitionsumfanges für das Projekt Parkhaus Am Bahnhof muss die Anpassung der Entgelte für Kurzparker (in den Jahren 2016 ff; Stufe 2, 3, 4, 5 und 6) im Zuge der weiteren Planungserkenntnisse für das neue Parkhaus Am Bahnhof und der Einbindung in die tangierenden Projekte wie Linie 2, „Sedelhöfe“ und Bahnhofsvorplatz, in den folgenden Sitzungen des Aufsichtsrates der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft weiter konkretisiert und beschlossen werden.

Für das Wirtschaftsjahr 2015 ist die Erhöhung der Entgelte, entsprechend den weiterführenden Erläuterungen aus dem Sachbericht Entgelterhöhung, berücksichtigt.

2. Erfolgsplan 2015

	Plan 2015	Hochrechnung 2014	Plan 2014	Ergebnis 2013 (gerundet)
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.350.000	7.430.000	7.240.000	7.421.000
zzgl. aus Entgelterhöhung Tageshöchstsatz	140.000			
zzgl. aus Entgelterhöhung Abend- Nacht-, Sonn-, Feiert.	180.000			
zzgl. aus Anpassung " 18.00 Uhr auf 19.00 Uhr"	50.000			
2. Sonstige betriebliche Erträge				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	170.000	170.000	170.000	207.000
Dauernutzungsrecht	121.000	120.000	115.000	118.000
3. Materialaufwand				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.170.000	-1.100.000	-1.080.000	-1.095.000
Sanierung / Modernisierung	-50.000	-50.000	-80.000	-312.000
Erbbauzins	-610.000	-590.000	-580.000	-590.000
4. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-1.480.000	-1.480.000	-1.390.000	-1.450.000
Soziale Abgaben	-440.000	-430.000	-420.000	-407.000
5. Abschreibungen	-1.880.000	-1.880.000	-1.970.000	-2.061.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	-450.000	-440.000	-420.000	-446.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	30.000	40.000	13.000
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-280.000	-540.000	-580.000	-640.000
9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.680.000	1.240.000	1.045.000	758.000
10. Außerordentlicher Ertrag			4.100.000	
11. Außerordentlicher Aufwand			-1.380.000	
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-310.000	-250.000	-1.070.000	-163.000
13. Grundsteuern	-180.000	-190.000	-190.000	-195.000
14. Jahresüberschuss	1.190.000	800.000	2.505.000	400.000

3. Erfolgsübersicht 2015

	Deutschhaus 001 €	Sedelhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
1. Umsatzerlöse	2.225.000	0	1.375.000	1.005.000	285.000	65.000	100.000	2.295.000	0
aus Entgelterhöhung Tageshöchstsatz	45.000	0	30.000	15.000	0	0	0	50.000	0
aus Entgelterhöhung Abend- Nacht-, Sonn-, Feiert.	65.000	0	15.000	30.000	0	0	5.000	65.000	0
aus Anpassung "18.00 Uhr auf 19.00 Uhr"	15.000		10.000	10.000	0	0	0	15.000	0
2. Sonstige betriebliche Erträge									
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	73.000	0	17.000	9.000	1.000	1.000	10.000	53.000	6.000
Dauernutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	121.000	0	0
3. Materialaufwand									
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-260.000	0	-245.000	-187.000	-125.000	-35.000	-54.000	-279.000	-8.000
Ertüchtigung / Malerarbeiten	0	0	0	-20.000	0	0	0	0	0
Erbbauzins	-220.000	0	0	0	-85.000	0	-135.000	-175.000	0
4. Personalaufwand									
Löhne und Gehälter	-310.000	0	-310.000	-310.000	-200.000	-7.500	-23.000	-310.000	-7.000
Soziale Abgaben	-93.000	0	-93.000	-93.000	-60.000	-2.250	-6.900	-93.000	-2.100
5. Abschreibungen	-470.000	0	-140.000	-78.000	-482.000	-16.000	-46.000	-620.000	-25.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen									
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-97.000	0	-66.000	-69.000	-66.000	-14.000	-31.000	-88.000	-22.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	0	5.000	5.000	5.000	0	0	5.000	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.000	0	0	0	-82.000	0	-16.000	-162.000	0
9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	962.000	0	598.000	317.000	-809.000	-8.750	-75.900	756.000	-58.100
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110.000	0	-45.000	-45.000	0	0	0	-110.000	0
11. Grundsteuern	-38.000	0	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	0
12. Jahresergebnis	814.000	0	532.000	259.000	-827.000	-13.000	-84.000	576.000	-58.000
13. Jahresüberschuss gesamt	1.190.000								

4. Vermögensplan 2015

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	- €
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €
3. Sanierungsmittel	- €
4. Jahresgewinn	1.190.000 €
5. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	- €
6. Kredite	
a.) vom Gesellschafter	- €
b.) von Dritten	- €
7. Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.880.000 €
a) Anlagenabgang Sedelhof	- €
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	- €
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.264.000 €
10. Finanzierungsmittel insgesamt	8.334.000 €

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a.) u.a. Parkautomation CCN; Verschiedenes	160.000 €
b.) Anlage im Bau / Planung (Parkhaus Am Bahnhof)	2.500.000 €
2. Entnahme aus Rücklagen	- €
3. Investitionsrücklage	4.600.000 €
4. Jahresverlust	- €
5. Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €
6. Tilgung von Krediten	
a.) an den Gesellschafter	384.000 €
b.) an Dritte	627.000 €
c.) außerordentliche Tilgung	- €
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	- €
8. Freie Mittel	63.000 €
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	8.334.000 €

5. Finanzplanung 2014 - 2020

Erfolgsplan

	Plan 2014	Hochrechnung 2014	Plan 2015	Plan 2016 (*)	Plan 2017 (**)	Plan 2018 (**)	Plan 2019 (**)	Plan 2020 (***)
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.240.000	7.430.000	7.350.000	7.760.000	8.100.000	8.240.000	8.330.000	8.880.000
aus Entgelterhöhung (Stufe 1 bis 6)			370.000	300.000	100.000	50.000	50.000	600.000
2. Sonstige betriebliche Erträge								
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	170.000	170.000	170.000	175.000	175.000	175.000	175.000	220.000
Dauernutzungsrecht	115.000	120.000	122.000	124.000	126.000	128.000	131.000	134.000
3. Materialaufwand								
Material, Unterhalt, Wartung, Instandsetzung	-1.080.000	-1.100.000	-1.170.000	-1.050.000	-1.080.000	-1.110.000	-1.140.000	-1.170.000
Instandhaltung / Sanierungen	-80.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-250.000	-250.000
Erbbauzins	-580.000	-590.000	-610.000	-610.000	-610.000	-610.000	-610.000	-810.000
4. Personalaufwand								
Löhne und Gehälter	-1.390.000	-1.480.000	-1.480.000	-1.520.000	-1.570.000	-1.620.000	-1.670.000	-1.920.000
Soziale Abgaben	-420.000	-430.000	-440.000	-450.000	-460.000	-470.000	-530.000	-650.000
5. Abschreibungen	-1.970.000	-1.880.000	-1.880.000	-1.880.000	-1.880.000	-1.880.000	-1.880.000	-1.880.000
Abgänge aus Anlagevermögen (Buchwert SE)								
Zunahme durch PH Am Bahnhof								-1.200.000
6. Sonstige betriebl. Aufwendungen								
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-420.000	-440.000	-450.000	-380.000	-400.000	-420.000	-440.000	-510.000
7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	40.000	30.000	30.000	50.000	10.000	10.000	10.000	5.000
8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen								
a) für Projekte bis 2013	-580.000	-540.000	-280.000	-280.000	-265.000	-250.000	-235.000	-220.000
b) Parkhaus Am Bahnhof (PHB) Annahme: 4%					-190.000	-460.000	-700.000	-770.000
9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit	1.045.000	1.240.000	1.682.000	2.189.000	2.006.000	1.733.000	1.241.000	459.000
10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	-85.000	-250.000	-310.000	-440.000	-400.000	-350.000	-250.000	-90.000
11. Sonstige Steuern	-190.000	-190.000	-180.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-280.000
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	770.000	800.000	1.190.000	1.560.000	1.420.000	1.190.000	800.000	90.000

Anmerkungen:

zu (*)

zu (**)

zu (***)

zu (****)

Wertausgleich durch "Abgeltung" der Sedelhofgarage zum 31.12.2013 im Geschäftsbericht / Jahresabschluss 2013 berücksichtigt

Ersatzmaßnahme PH Am Bahnhof ab Mitte 2016 in Bau

bis dato keine Berücksichtigung der Sedelhöfe im Hinblick auf Verlagerung von Einstellungen in eine neue Parkgarage in den Sedelhöfen

Geplante Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof: zum 1. Juni 2020

Entgelterhöhung ab Eröffnung zum 1. Juni 2020 berücksichtigt (1,80 €/ h)

Abschreibung Gebäude CCN auf 25 Jahre - 2021 Ende Abschreibung

5. Finanzplanung 2014 - 2020

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2014	Hochrechnung 2014 20.10.2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020 (*)
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	-	1.500.000	2.000.000	3.000.000	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn	770.000	800.000	1.190.000	1.560.000	1.420.000	1.190.000	800.000	90.000
5. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Kredite								
a.) vom Gesellschafter	-	-	-	-	-	-	-	-
b.) von Dritten	-	-	-	-	5.000.000	7.000.000	6.100.000	1.900.000
7. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.970.000	1.880.000	1.880.000	1.880.000	1.880.000	1.880.000	1.880.000	2.580.000
a.) Buchwert Sedelhof	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	4.645.000	4.645.000	5.264.000	4.663.000	42.000	181.000	210.000	205.000
10. Finanzierungsmittel insgesamt	7.385.000	7.325.000	8.334.000	8.103.000	9.842.000	12.251.000	11.990.000	4.775.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2014	Hochrechnung 2014 20.10.2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte								
a.) Techn. Ausrüstung; Verschiedenes	160.000	50.000	160.000	50.000	50.000	50.000	50.000	200.000
b.) Anlage in Planung	1.500.000	1.000.000	2.500.000	7.000.000	8.400.000	10.500.000	10.000.000	2.000.000
2. Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Investitionsrücklage (kumuliert)	4.300.000	5.100.000	4.600.000	-	-	-	-	-
4. Jahresverlust	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Entnahme langfristiger Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Tilgung von Krediten								
a.) an den Gesellschafter	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000
b.) an Dritte (Projekte bis 2014)	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000
c.) an Dritte (Projekt PHB)	-	-	-	-	200.000	480.000	724.000	800.000
d.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Freie Mittel	414.000	164.000	63.000	42.000	181.000	210.000	205.000	764.000
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	7.385.000	7.325.000	8.334.000	8.103.000	9.842.000	12.251.000	11.990.000	4.775.000

zu (*):

Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof zum 1.06.2020 (Anpassung der Abschreibung)

6. Stellenübersicht 2015

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2015	Zahl der Stellen 2014	davon besetzt am 30.06.2014
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	1	1	1
	9	2	2	2
	7	4	4	4
	6	3	2	2
	5	0	1	1
	4	22,5	22,5	22,5
	2Ü	1	1	1
	2	0,5	0,5	0,5
	2**	4,5	4,5	4,5
Summe Beschäftigte		39,50	39,50	39,50

* Die Geschäftsführer führen ihr Amt als Nebenamt aus.

** Sonderregelung:

Diese Stellen sind mit ca. 25 Studenten und Rentnern in Teilzeit besetzt.