

Ulmer  
Parkbetriebs-  
Gesellschaft  
mbH

Projektbericht  
**Parkhaus Am Bahnhof / Passage**

Sachdarstellung

Projektentwicklung

- Beschlüsse und Berichte

Kosten und Finanzierung

- Kosten
- Finanzierung
- Kostenrisiken

Stand 13.01.2016

## Sachdarstellung

Der Beschluss des Gemeinderates vom 25. März 2015, mit der Entscheidung zur Realisierung einer Tiefgarage mit rd. 520 Stellplätzen markiert das mit Abstand größte Investitionsvorhaben der Parkbetriebs-Gesellschaft mbH seit ihrem Bestehen mit einer über mehrere Jahre komplexen und weitgehenden Verknüpfung und vielfältigen Abhängigkeit mit zeitgleichen Projekten im Bahnhofsumfeld und der Linie 2.

Die nun vorliegenden Planungsunterlagen und Kostenberechnungen sind das Ergebnis der seit März 2015 weitergeführten Planungen. Über die Planungszwischenstände und die weitere Vorgehensweise wurde dem Aufsichtsrat in der 139. und 140. Sitzung berichtet.

Der Anlage 1 dieses Berichtes sind als Übersicht die aktuellen Planunterlagen, wie Grundrisse und Schnitte der Baukörper Tiefgarage und Passage zu entnehmen (Seiten 2-7). Die Entwurfspläne beinhalten eine Tiefgarage mit 4 Parkdecks (insgesamt rd. 540 Stellplätze mit einer Stellplatzbreite von rd. 2,50 m), die notwendigen Erschließungsbauwerke wie Auf- und Abfahrtsspindeln und einen Erschließungskreisverkehr mit Zu- und Ausfahrtsbauwerken von und zur Friedrich-Ebert-Straße. Das Be- und Entlüftungs- bzw. Brandschutzkonzept basiert auf den positiven Erfahrungen des Parkhauses Am Rathaus. Im Wesentlichen wurden die technischen Standards aus dem in 2006 in Betrieb genommenen Parkhaus übernommen.

Die im koordinierten Bauablauf mit der Garage zu realisierende Passage beinhaltet neben der eigentlichen Fußgängerpassage, Flächen für Ladengeschäfte, Technikräume für den Betrieb der Passage und der Garage, Toilettenanlagen sowie Räumlichkeiten für die Service-Mitarbeiter der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft. Zudem dient die Passage der fußläufigen und behindertengerechten Erschließung der neuen Haltestelle des ÖPNV am neuen Bahnhofplatz.

Die Seiten 8 bis 12 zeigen die seit März 2015 hinzugekommenen, zusätzlichen Anforderungen aus dem Projektumfeld auf. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Erweiterung der Passage um einen weiteren Bauabschnitt, statische bzw. konstruktive Berücksichtigung einer erweiterten Überbauung im Bereich des bestehenden ZOB, die Ausbaustufe „Zukunft“ und einer organisatorischen Komponente (Projektunterstützung der Betriebs- bzw. Projektleitung). Eine detaillierte Aufstellung ist der Seite 15 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Terminsituation aufgrund der Bereitstellung einer durchgängigen Passage incl. Anbindung an die zukünftige Einkaufsgalerie Sedelhöfe ist eine verbindliche Aussage getroffen worden. Die mit der Tiefgarage zu realisierende Passage muss - aus vertraglichen Abhängigkeiten aus dem Projekt „Sedelhöfe“- Ende des 1. bzw. Anfang des 2. Quartals 2019 die Anbindung in die Verkaufsebene im 1. Untergeschoss gewährleisten.

## Projektentwicklung

- 132. Aufsichtsratssitzung am 2. Mai 2013:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, dem VOF- Vergabeverfahren und der Vergabe von Planungsleistungen für das Parkhaus Am Bahnhof grundsätzlich zuzustimmen.

- 133. Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2013:

Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2013 um die für die Weiterführung des Projektes erforderliche Finanzmittel bereitzustellen.

- 134. Aufsichtsratssitzung am 16. Oktober 2013:

Der Aufsichtsrat beschließt, nach dem Antrag der Geschäftsführung, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, der Vergabe der Generalplanungsleistungen an das Büro Scherr+Klimke AG grundsätzlich zuzustimmen und die Geschäftsführung zu ermächtigen, die zur stufenweisen Beauftragung der notwendigen Planungsleistungen und weiteren erforderlichen Entscheidungen und Vereinbarungen abzuschließen.

- 135. Aufsichtsratssitzung am 28. Mai 2014:

Dem Aufsichtsrat wurde berichtet, dass sich die Projektkosten für eine Parkgarage mit 800 Stellplätzen, der Passage und des Fahrradparkhauses und die damit verbundenen Risiken auf mindestens 60 Mio. € netto erhöht haben. Verbunden mit der Tatsache, dass seitens der PBG Projektkosten in Höhe von zu diesem Zeitpunkt maximal rd. 32 Mio. € getragen werden können und alle darüber hinausgehenden Finanzierungen seitens der Stadt Ulm zu tragen sind, wurde eine Überprüfung der bestehenden Planung und eine Ausarbeitung von weiteren Alternativen erforderlich.

Zudem erforderte das enge Terminkorsett der Linie 2 eine weitere Anpassung.

- Bericht zur Klausurtagung des Gemeinderates im September 2014:

Zur Klausurtagung im September 2014 wurde dem Gemeinderat eine Neuplanung des Parkhauses Am Bahnhof mit rd. 500 Stellplätzen vorgestellt. Die Neuplanung sah eine verkleinerte Garage mit 520 Stellplätzen vor. Zudem waren modular die Passage und das Fahrradparkhaus angebunden. Eine Herstellung der (Teil-) Bauwerke in Verbindung mit den Baumaßnahmen aus dem Projektumfeld, insbesondere der Linie 2, war zu diesem Zeitpunkt als realistisch eingestuft worden.

- 136. Aufsichtsratssitzung am 4. November 2014:

Der Arbeitsauftrag als Ergebnis der Klausurtagung, die Planung einer Parkgarage mit 800 Stellplätzen unter den gegebenen Bedingungen zu erstellen, wurde dem Aufsichtsrat präsentiert. Alternativ wurde weiterhin die Projektvariante einer Garage mit 500 Stellplätzen betrachtet. Als Ergebnis wurden dem Aufsichtsrat 2 Planungsvarianten vorgestellt.

- 137. Sitzung des Aufsichtsrates am 18. Dezember 2014:

Im Hinblick auf die enge terminliche und räumliche Verknüpfung der Projekte im Bahnhofsumfeld wurde dem Aufsichtsrat seitens der Geschäftsführung eine Projektempfehlung für ein Parkhaus Am Bahnhof mit rd. 500 Stellplätzen ausgesprochen. Die Gesamtprojektkosten incl. Erwerb der Bahngarage, der Passage, der notwendigen Verkehrsprovisorien u.a. für die Umverlegung der Straßenbahntrasse belaufen sich auf rd. 55 Mio. € netto. Auf Basis der vorliegenden Annahmen aus dem Projektbericht (Unterlage zur 137. Sitzung des Aufsichtsrates) kann die PBG einen Anteil von rd. 35 Mio. € netto übernehmen.

- 138. Sitzung des Aufsichtsrates am 21. Januar 2015:

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Ulm den Bau einer Tiefgarage am Bahnhof

- Sitzung des Ulmer Gemeinderates am 25. März 2015

Grundsatzbeschluss zum Bau einer Tiefgarage am Bahnhof mit 520 Stellplätzen

- 139. Sitzung des Aufsichtsrates am 20. Mai 2015

Erläuterung der weiteren (Projekt-) Terminplanung

- 140. Sitzung des Aufsichtsrates am 27. Oktober 2015

Bericht zum Planungsstand des Projekts „Parkhaus Am Bahnhof“ incl. Passagenverbindung

## Kosten und Finanzierung

### Kosten

Auf Grundlage der Kostenberechnung des Generalplaners Scherr+Klimke AG und der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH vom 18.12.2015, fallen für die Ausführung der Maßnahme Kosten in Höhe von 51,84 Mio. € netto an.

Diese gliedern sich wie folgt:

A1) Tiefgarage	36,30 Mio. €
A2) Passage	8,80 Mio. €
B) Kosten aus Projektumfeld und Ausbaustufe ZUKUNFT	2,51 Mio. €
C) Abgleich Kostenschätzung / Kostenberechnung	0,73 Mio. €
D) Anteil Verkehrsprovisorien	3,50 Mio. €
<b>Gesamt:</b>	<b>51,84 Mio. €</b>

Der Anlage 1 dieses Berichtes ist auf den Seiten 14 und 15 eine Gegenüberstellung der Entwicklung bzw. die Fortschreibung der Projektkosten auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung (vom 18.12.2015) zum Stand vom 25. März 2015 zu entnehmen.

Die nun ausgearbeitete Terminplanung mit Berücksichtigung eines Baubeginns der Garage und Passage ab Ende des 1. Quartal 2017 (vorbereitende Maßnahmen wie Umverlegung von Teilen der Infrastruktur wie Fernwärmeleitungen sind bereits im 2. Quartal 2016 vorgesehen) wurde für die Kostenberechnung hinterlegt. Der bis dato vorgesehene Kostenansatz für die Baukostensteigerungen für ein Projekt mit einer Realisierungsdauer von rd. 4 Jahren wurde auf die Bauteile Tiefgarage und Passage übertragen.

Hinsichtlich der Projektzeitplanung bezüglich der Stammstrecke (Streckenabschnitt Ehinger Tor bis Haltestelle Theater) der Linie 2 ist festzustellen, dass eine Fertigstellung aller förderfähigen Bauteile wie Haltestelle, Gleis- und Bustrasse sowie der endgültigen Straßenführung incl. Überdachung, bis zum 31.12.2018 nicht möglich ist. Aufgrund der aktuellen Planung und des derzeitigen Kenntnisstandes ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Umverlegung, wie bauzeitliche Provisorien und bis zum „förderungsunschädlichen“ Termin (31.12.2018) fertiggestellte Teilabschnitte anteilig berücksichtigt werden können. Der bis dato im Projekt „Parkhaus Am Bahnhof“ berücksichtigte Ansatz einer möglicherweise entfallenden Förderung in Höhe von rd. 3,7 Mio. € ist in der Projektbetrachtung bzw. den Projektkostenzusammenstellung nicht mehr vorgesehen.

Ebenso sind die Kosten in Höhe von 2,7 Mio. € für die vorzeitige Ablösung des Erbbaurechts der bestehenden Bahngarage nicht mehr in der aktuellen Projektkostenzusammenstellung enthalten.

Weiterhin berücksichtigt ist jedoch ein Kostenansatz für die notwendigen bauzeitlichen Verkehrsprovisorien. Aktuell werden die Möglichkeiten der bauzeitlichen Verkehrsführungen mit der städtischen Abteilung VGV, der SWU Verkehr und den Planern der Linie 2 abgestimmt und angepasst. Nach ersten Einschätzungen im Zuge von Planungs- und Projektgesprächen mit den Verantwortlichen aus dem Straßenbahnprojekt Linie 2 ist davon auszugehen, dass Teilleistungen für Verkehrsprovisorien (z.B. für ein anteiliges Umverlegen von Straßenbahngleisen) aus dem förderfähigen Anteil des Projekts Linie 2 in Anspruch genommen werden können.

## Finanzierung

<b>Eigenkapital</b>		
	u.a. aus Verkauf der Sedelhof Tiefgarage, Jahresüberschüssen und Liquidität aus dem laufenden Geschäftsbetrieb	15,00 Mio. €
<b>Kredite</b>		
	Bank	20,00 Mio. €
<b>Kapitaleinlage</b>		
	Gesellschafterin bis zu	16,84 Mio. €
<b>Mögliche Erstattung</b>		
	Gründung Überbauung / Hochbebauung (Betrag nicht summenwirksam)	1,20 Mio. €
<b>Gesamt:</b>		<b>51,84 Mio. €</b>

Es entsteht für die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH und die Stadt Ulm ein erheblicher, an Grenzen führender Finanzierungsbedarf und es erwachsen 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 und die damit verbundene Ertragskraft zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass seitens der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH unter den gegebenen Annahmen ein Investitionsanteil in Höhe von maximal 35 Mio. Euro eigenfinanziert werden kann. Dies entspricht im Wesentlichen den Projektkosten für eine Tiefgarage mit rd. 540 Stellplätzen. Alle darüberhinausgehenden Projektkosten sind seitens der Gesellschafterin, der Stadt Ulm, zu tragen. Es ist vorgesehen, die Gesellschaft mit einer durch die Gesellschafterin bereitzustellenden Kapitaleinlage in einer Höhe von bis zu 16,84 Mio. € auszustatten.

Entsprechend den Projektrealisierungszeiträumen sind als Kapitaleinlage für

2017	5,00 Mio. €
2018	8,14 Mio. €
2019	3,70 Mio. €

derzeit vorgesehen.

Die vorstehenden Beträge sind bei dem im Wirtschaftsplan 2016 enthaltenen Vermögensplan berücksichtigt (erweiterte Finanzplanung siehe [Anlage 2](#)) und werden im Zuge der weiteren Planungen unter Berücksichtigung der zu aktualisierenden Ausschreibungsstände fortgeschrieben und angepasst. Für 2017 sind in der Finanzplanung der Stadt Ulm bereits 5,00 Mio. € für das Projekt berücksichtigt.

Weitere Kosten, z.B. für ein Provisorium des ZOB während der Bauzeit der Linie 2, bzw. der Parkgarage Am Bahnhof, der endgültigen Herstellung eines neuen ZOB und für die Realisierung des Bahnhofplatzes incl. Überdachung sind nicht im Projekt Parkhaus Am Bahnhof enthalten und sind seitens der Stadt Ulm zu finanzieren.

## Risiken

Nach derzeitigem Wissens- und Projektierungsstand sind folgende Risiken noch vorhanden:

1. Kostentragung der notwendigen Umverlegearbeiten der Fernwärmetrasse in Höhe von rd. 0,6 Mio. €.
2. Kostentragung von Einleitgebühren - von Sickerwasser aus der Baugrube incl. Niederschlagswasser über die Dauer der Bauzeit - ins öffentliche Kanalnetz in Höhe von rd. 1,0 Mio. €.
3. Forderung aus dem gemeinsam mit dem Projekt „Sedelhöfe“ beauftragten Gutachten zur Hydrogeologie. Aufgrund des noch ausstehenden Bearbeitungsstandes ist kosten- und terminseitig derzeit keine Bewertung möglich.
4. Rückzahlung des auf Basis des § 6b Abs. 3 S. 3 EStG in Anspruch genommenen Steuervorteils im Zusammenhang mit dem Verkauf der Sedelhofgarage (sog. „6b-Rücklage“) in Höhe von rd. 0,9 Mio. €.
5. Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg

Nach derzeitigem Wissens- und Projektierungsstand werden die o.a. Risiken wie folgt bewertet:

1. Der Konzessionsvertrag der Fernwärme Ulm (FUG) mit der Stadt Ulm ist noch nicht abschließend ratifiziert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fernwärme Ulm die Kosten für die Umverlegung übernehmen muss. Projekt- und bauablaufbedingte Provisorien sind in der Projektkostenberechnung enthalten.
2. Die bisher getroffenen Annahmen und Vorgespräche mit den Behörden des Wasserrechts tendieren nach einer entsprechenden Vorbehandlung des Wassers zu einer Einleitung in eine sog. „Vorflut“, hier: Fluss Blau. Somit stehen dann keine Einleitgebühren ins Kanalnetz der EBU an. Eine Vorbehandlung von Wasser ist im Projekt vorgesehen und in der Kostenberechnung berücksichtigt.
3. Forderung aus dem gemeinsam mit dem Projekt „Sedelhöfe“ beauftragten Gutachten zur Hydrogeologie. Aufgrund des noch ausstehenden Bearbeitungsstandes ist derzeit keine Bewertung möglich. Vorgespräche und ein erster, mündlich vorgetragener Zwischenbericht lassen jedoch auf eine positive Entwicklung schließen.
4. Derzeit erfolgt eine Prüfung und Erörterung der Sachlage gemeinsam mit dem Finanzamt Ulm.  
Mit Eröffnung bzw. Inbetriebnahme der Passage spätestens zum 31.12.2019 besteht keine Rückzahlungspflicht.  
Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Sedelhöfe sind die Planungs- und Terminvorgaben so vorgesehen, dass bereits zum Frühjahr 2019 eine Teilfertigstellung der Passage erfolgen muss. Für den weiteren Ausbau bzw. die Fertigstellung der Passage ist ein Zeitfenster von Ende Frühjahr 2019 bis Ende 2019 als ausreichend anzusehen.
5. Für durchzuführende, aufgrund von Vorkundungen und seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg geforderte, begleitende Untersuchungen im Zuge der Bauarbeiten (Baugrubenumschließung und Aushubarbeiten) sind im Projekt rd. 360 T€ vorgesehen.  
Die bei eventuell eintretenden Bombenfunden und deren Beseitigung entstehenden Termin- und Kostenrisiken können definitiv nicht bewertet werden.

## Zeitplanung und weiteres Vorgehen

In der weiteren Projektplanung sind folgende Schritte vorgesehen:

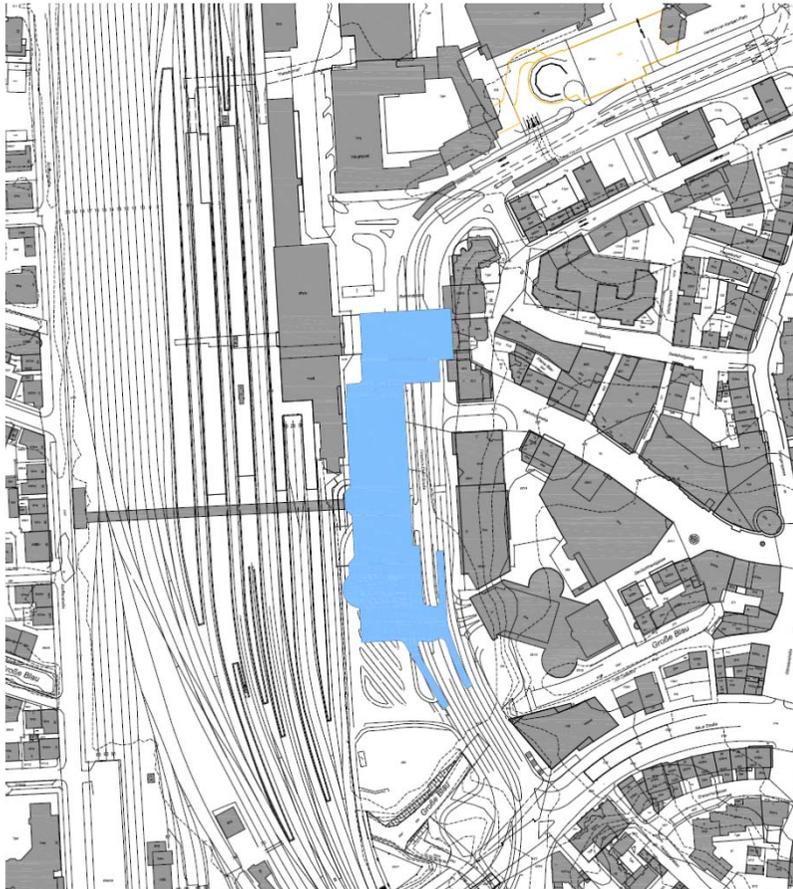
Februar 2016	Einholung der Zustimmung zur Finanzierung für das Projekt im Gemeinderat und Abgabe Bauantrag
Mai 2016	Eingang Baugenehmigung
Juni 2016	Beginn Leitungsverlegungen / Infrastruktur und Rückbauarbeiten
4. Quartal 2016	Bericht an den Aufsichtsrat bzgl. der Ausschreibungsergebnisse und Vorbereitung der Vergabe der (Haupt-) Bauleistungen
1. Quartal 2017	Beginn Bauarbeiten Parkhaus Am Bahnhof und Passage
Ende 1. Quartal / Anf. 2. Quartal 2019	prov. Inbetriebnahme der Passage
Anfang 3. Quartal 2020	Eröffnung Parkhaus Am Bahnhof

## Anlagen

Anlage 1:           Unterlagen zum Parkhaus Am Bahnhof / Passage

Anlage 2:           Finanzplanung 2016 – 2025  
Erfolgsplan / Vermögensplan

# Anlage 1



# Parkhaus Am Bahnhof

## Anlage 1 zum Projektbericht

141. Sitzung des Aufsichtsrates der PBG  
am 22. Januar 2016

Stand 13. Januar 2016

# Parkhaus Am Bahnhof

Projektunterlagen

Grundrisse  
Schnitte

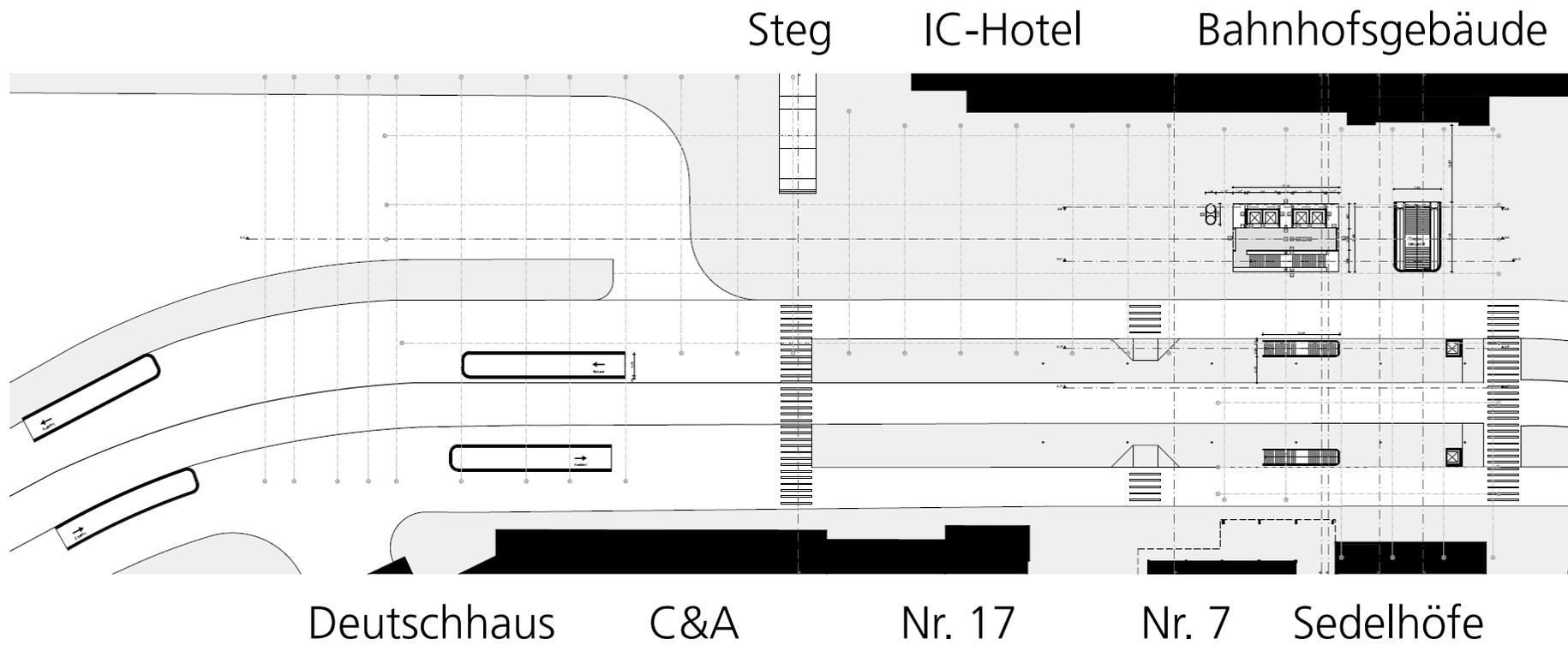
Stand 13. Januar 2016  
auf Basis der Entwurfsplanung Stand 18. Dezember 2015

---

# Parkhaus Am Bahnhof



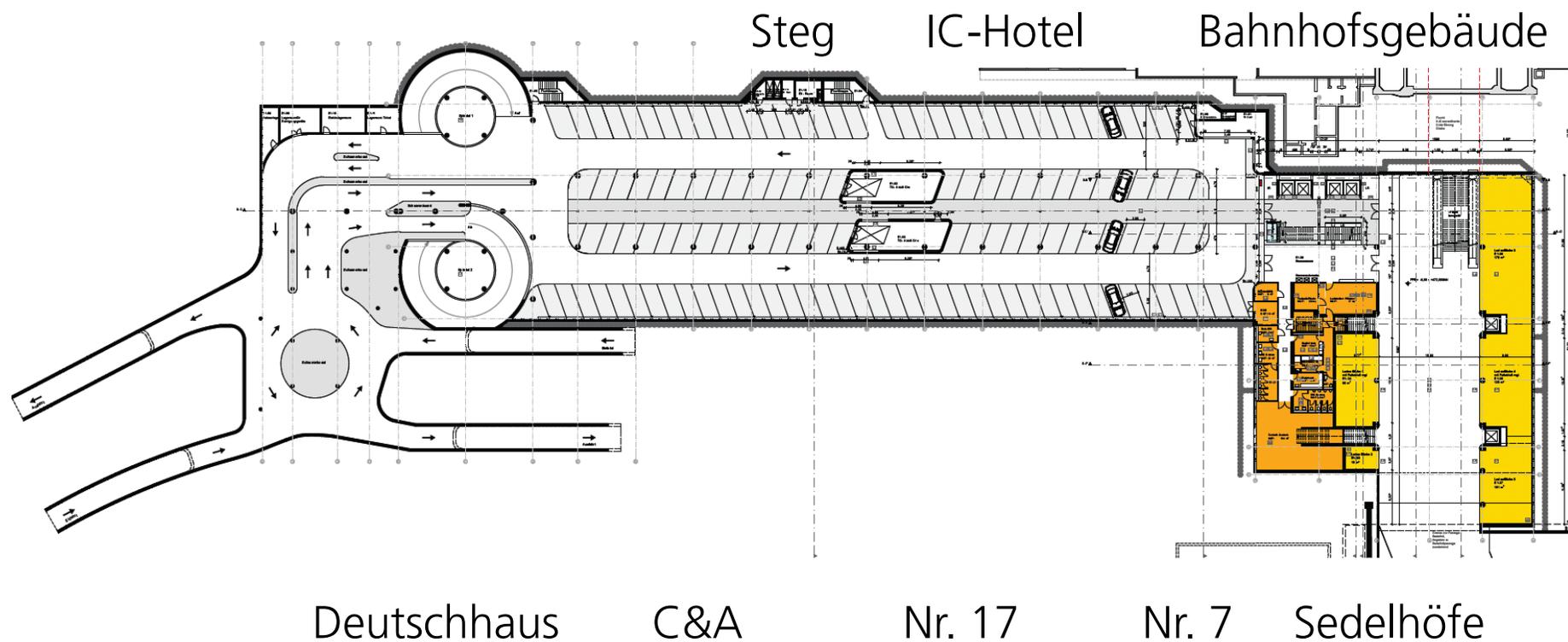
## Ebene 0 (Bahnhofsplatz)



# Parkhaus Am Bahnhof



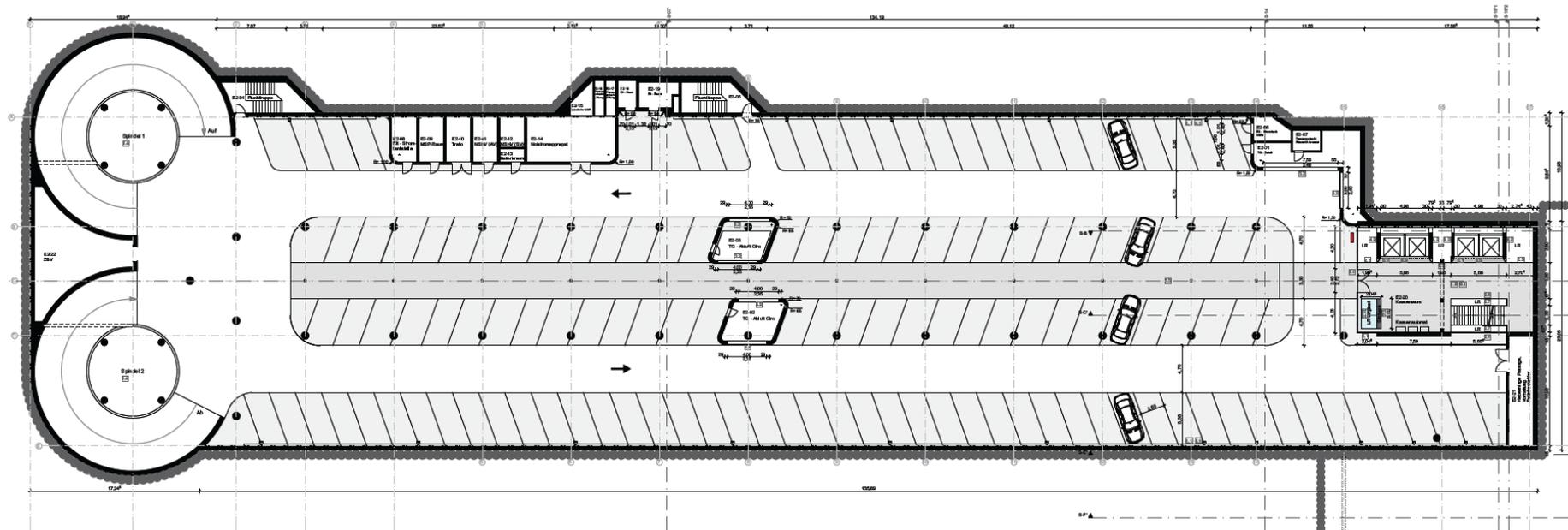
Ebene -1 (ca. -6 m unter Platzniveau)



# Parkhaus Am Bahnhof



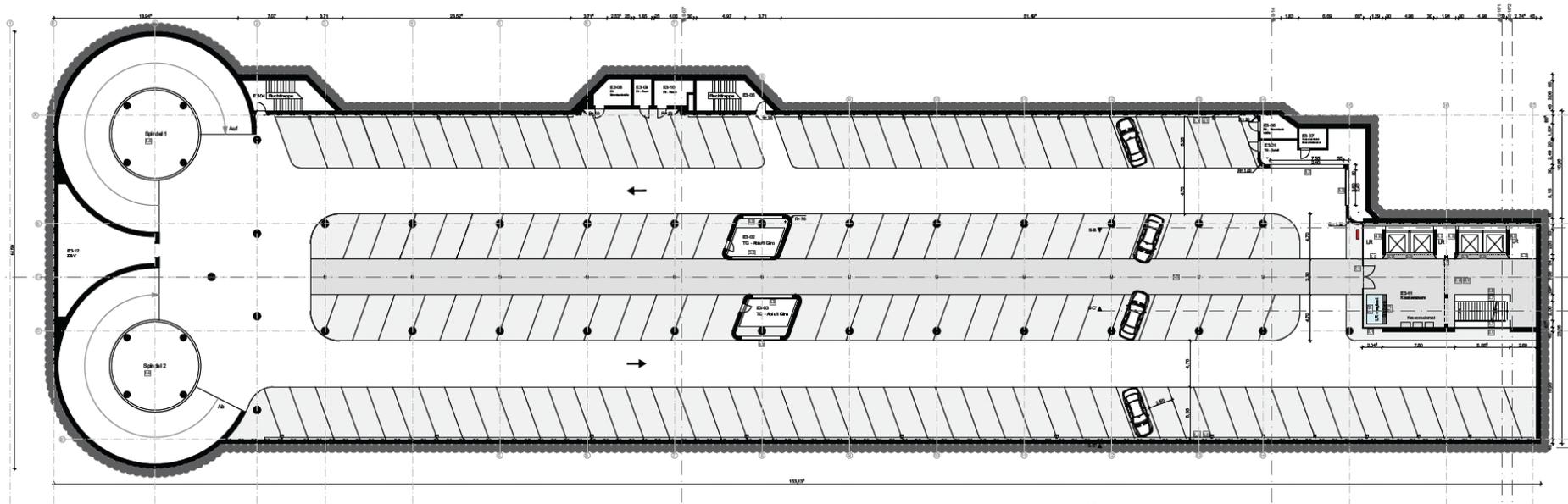
Ebene -2 (ca. -9 m unter Platzniveau)



# Parkhaus Am Bahnhof

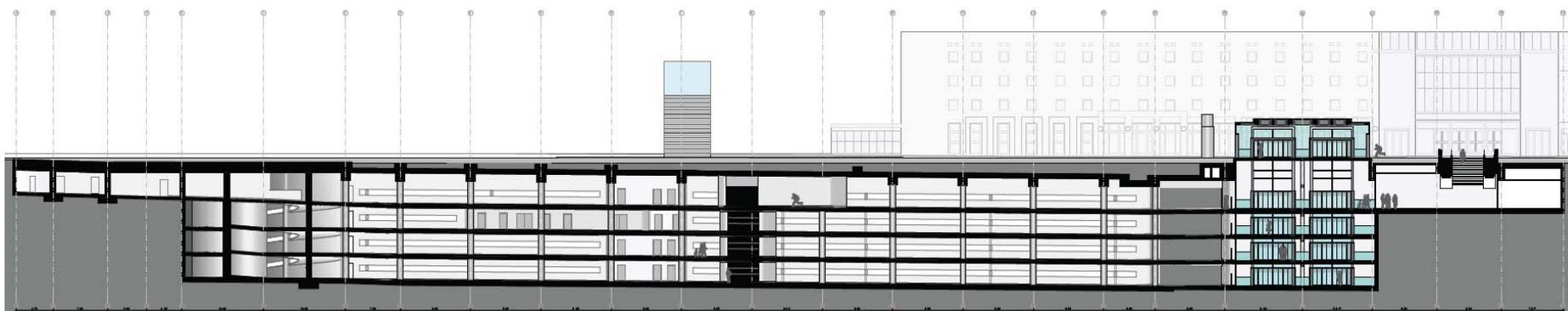


Ebene -3 (ca. -12 m unter Platzniveau)  
Ebene -4 (ca. -15 m unter Platzniveau)



# Parkhaus Am Bahnhof

## Längsschnitt



## Schnitt vor Bahnhofsteg in Blickrichtung Post



## Schnitt Bereich IC-Hotel / Haus Nr. 7 in Blickrichtung ZOB



# Parkhaus Am Bahnhof

Zusätzliche Anforderungen

aus Projektumfeld

Stand 13. Januar 2016

auf Basis der Entwurfsplanung Stand 18. Dezember 2015

---

zusätzliche Anforderungen aus dem Projektumfeld

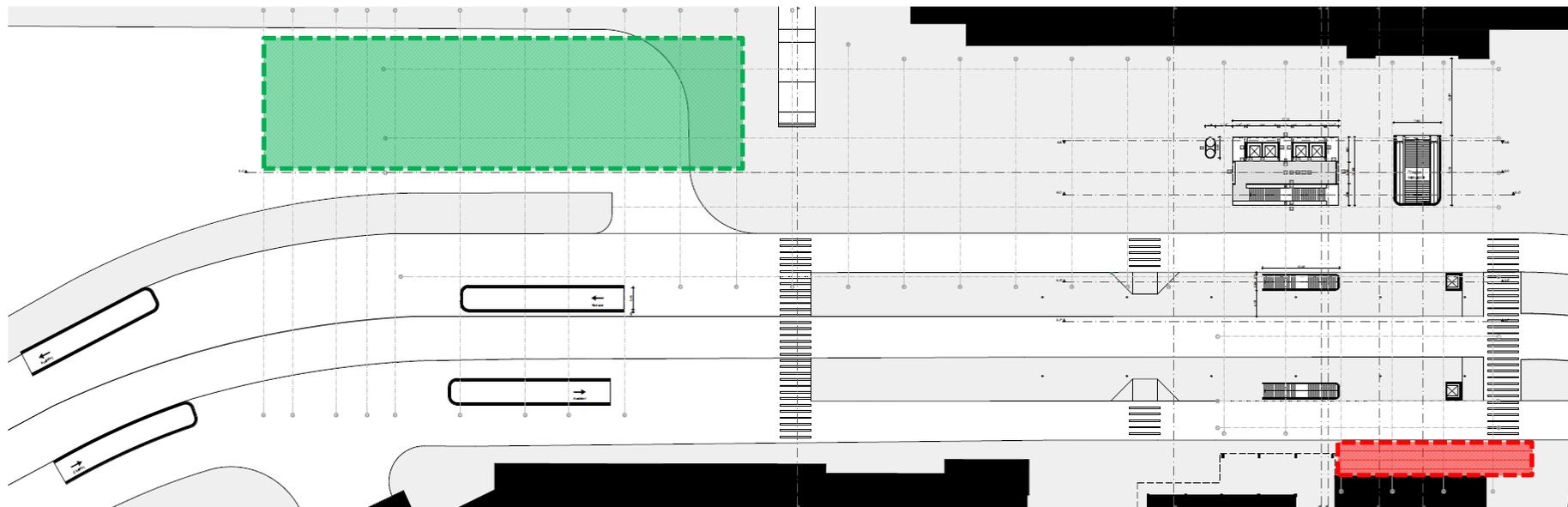
Lasteinfluss

aus zuk. Überbauung ZOB

Steg

IC-Hotel

Bahnhofsgebäude



Deutschhaus

C&A

Nr. 17

Nr. 7

Sedelhöfe

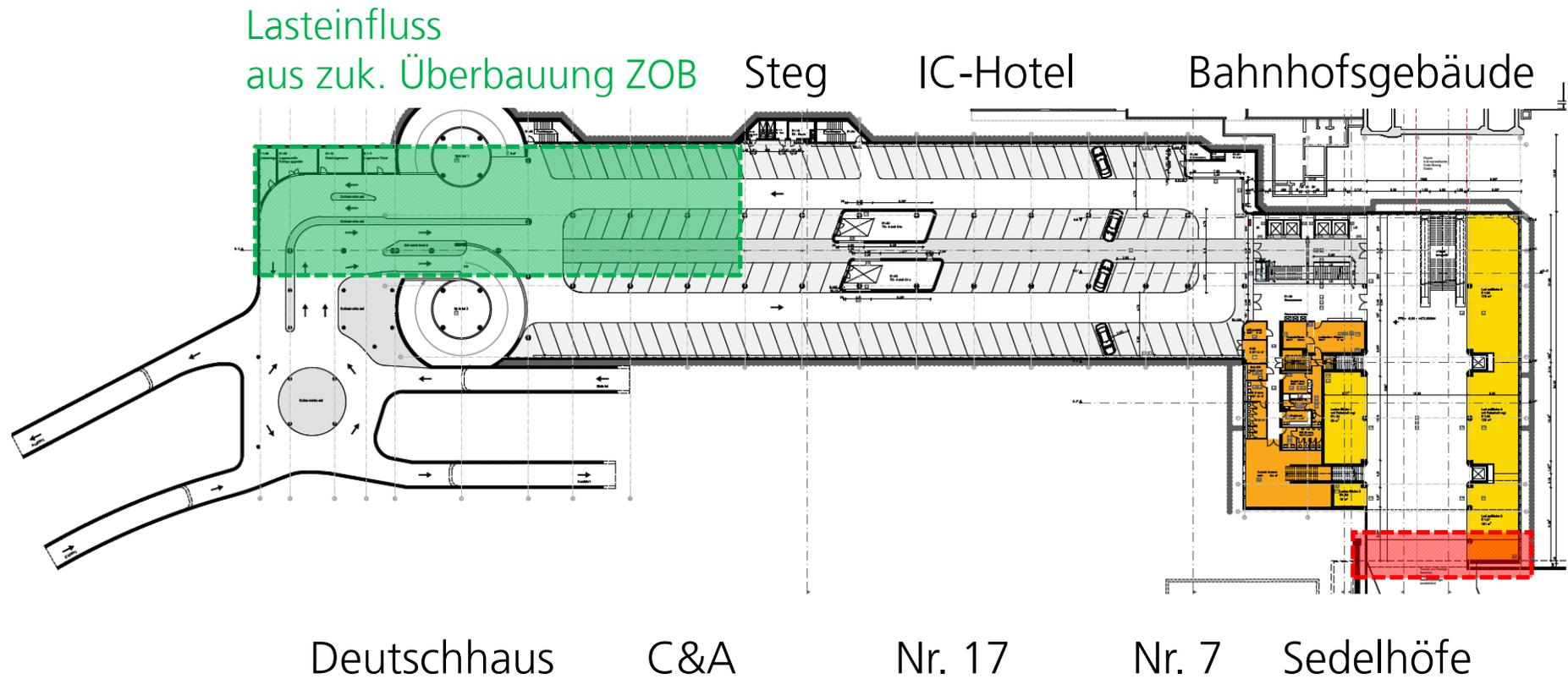
3. Bauabschnitt  
der Passage

# Parkhaus Am Bahnhof

Ebene -1 (ca. -6 m unter Platzniveau)



zusätzliche Anforderungen aus dem Projektumfeld



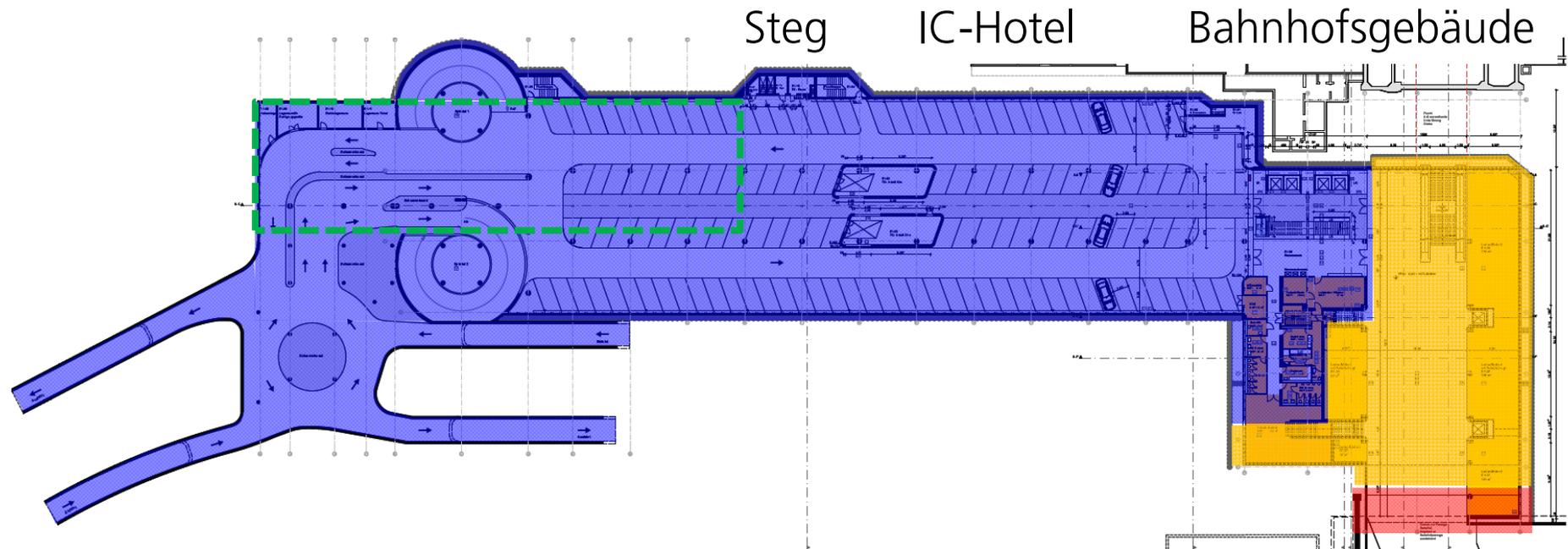
3. Bauabschnitt  
der Passage

# Parkhaus Am Bahnhof

Ebene -1 (ca. -6 m unter Platzniveau)



- Gliederung der Bauteile
- zusätzliche Anforderungen aus dem Projektumfeld



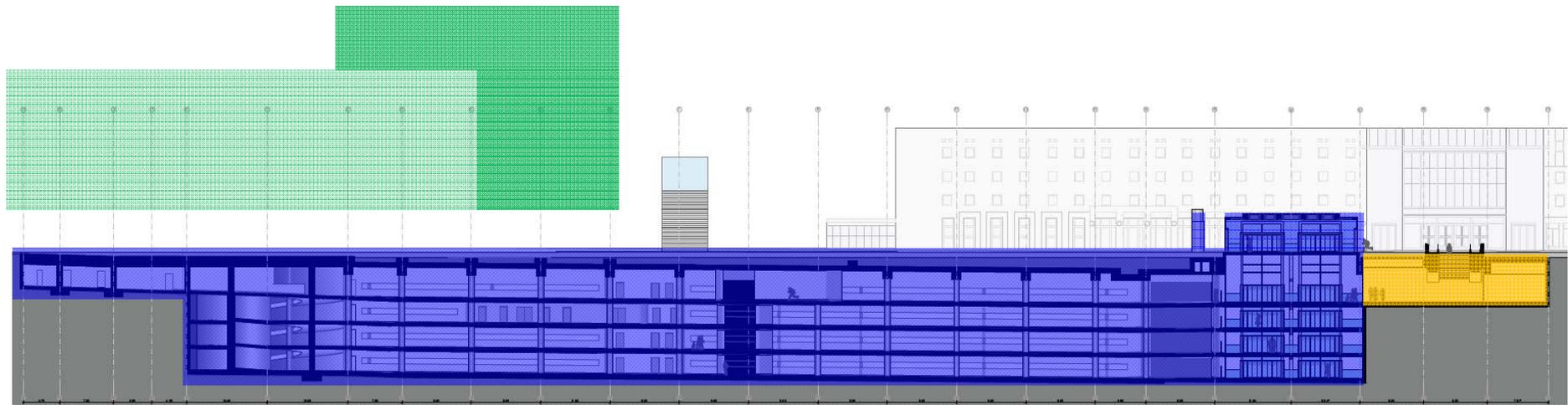
-  Garage
-  Passage
-  Passage (3. Bauabschnitt / urspr. Unterbaurecht)
-  Berücksichtigung von Lasten aus zuk. Hochbebauung

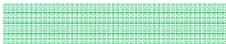
# Parkhaus Am Bahnhof

## Längsschnitt



- Gliederung der Bauteile
- zusätzliche Anforderungen aus dem Projektumfeld



-  Garage
-  Passage
-  Passage (3. Bauabschnitt / urspr. Unterbaurecht) (Darstellung hier nicht möglich)
-  Berücksichtigung von Lasten aus zuk. Hochbebauung (bis zum 25. März 2015)
-  Erweiterung der Lasten aus zuk. Hochbebauung (bis zum 18. Dezember 2015)

# Parkhaus Am Bahnhof

Projektkosten

Stand 13. Januar 2016

auf Basis der Entwurfsplanung Stand 18. Dezember 2015

---

# Parkhaus Am Bahnhof



Zusammenstellung bzw. Fortschreibung der Projektkosten  
auf Basis der Entwurfsplanung und Kostenberechnung vom 18.12.2015  
und Gegenüberstellung zum Stand 25. März 2015 (Sitzung des Gemeinderates der Stadt Ulm)

## Projektkosten "Parkhaus Am Bahnhof / Passage"

Stand 18.12.2015

Projektkosten Parkhaus Am Bahnhof / Passage (netto)	Kostenschätzung 25.03.2015 GR	Kostenberechnung 18.12.2015
<b>A)</b> Tiefgarage incl. Deckelbauweise incl. Berücksichtigung Lasten aus Hochbebauung (Vorplanung)	35,00 Mio €	36,30 Mio €
Passagenbauwerk	8,50 Mio €	8,80 Mio €
Baukostensteigerung (Indexierung)	1,60 Mio €	incl.
Tiefgarage plus Passage incl. Baukostensteigerung	<u>45,10 Mio €</u>	<u>45,10 Mio €</u>
<b>B) Anforderungen aus dem Projektumfeld und Ausbaustufe "Zukunft"</b>		<u>2,51 Mio €</u>
<b>C) Abgleich Kostenschätzung / Kostenberechnung</b>		<u>0,73 Mio €</u>
<b>D) Projektkosten aus Rahmenbedingungen</b>		
Ablösen Erbbaurecht (*)	2,70 Mio €	Mio €
Verkehrsprovisorien	3,50 Mio €	3,50 Mio €
eventuell entfallende Förderung Stammstrecke Linie 2 (**)	3,70 Mio €	Mio €
	<u>9,90 Mio €</u>	<u>3,50 Mio €</u>
<b>Gesamtsumme</b>	<u>55,00 Mio €</u>	<u>51,84 Mio €</u>

zu (\*): bereits im städtischen Haushalt berücksichtigt

zu (\*\*): bereits im Projekt "Linie 2" berücksichtigt

## zu B) Anforderungen aus dem Projektumfeld und Ausbaustufe „ZUKUNFT“

• Erweiterung Passage (3. Bauabschnitt / urspr. Unterbaurecht)	1,00 Mio. €
• Anforderungen an Bauleistungskonzept	0,50 Mio. €
• Erweiterung Überbauung / Hochbebauung ZOB	0,43 Mio. €
• Ausbaustufe „ZUKUNFT“ (Erweiterungsmöglichkeit Stromtankstellen; Mobile Payment / Mobilfunk in allen Parkdecks,...)	0,80 Mio. €
• Projektunterstützung	0,38 Mio. €
• Entfallende Kosten aus Abgleich Projektumfeld	
• u.a. Auslegung Konzessionsvertrag FUG	- 0,34 Mio. €
• u.a. Projektkosten Aufzugs- und Treppenanl. „Bahnsteig Linie 2“	- 0,26 Mio. €
<b>Summe:</b>	<b>2,51 Mio. €</b>

## zu C) Abgleich Kostenschätzung / Kostenberechnung

• Ausbaustandards / Ausbauqualität Parkhaus und Passage incl. künstlerischer Gestaltung bzw. Design von Leitsystemen / Stelen und Lichtdesign (u.a. Spindeln)	0,73 Mio. €
<b>Summe:</b>	<b>0,73 Mio. €</b>

## zu D) Projektkosten aus Rahmenbedingungen

• Verkehrsprovisorien Friedrich-Ebert-Straße incl. Straßenbahn (MIV und ÖPNV)	3,50 Mio. €
<b>Summe:</b>	<b>3,50 Mio. €</b>

# Anlage 2

## 5. Finanzplanung 2015 - 2025 Erfolgsplan

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017 (*)	Plan 2018 (*)	Plan 2019 (**)/(***)	Plan 2020 (***)	Plan 2021 (****)	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025 (*****)
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.350.000	7.895.000	7.800.000	8.100.000	8.150.000	7.400.000	9.200.000	10.100.000	10.100.000	10.150.000	10.150.000	10.190.000
aus Entgelterhöhung (Stufe 1 bis 6)	370.000		250.000	50.000	50.000	700.000						
Tarifanpassung "CCN"			15.000									
aus Anpassung Dauerparkentgelte			50.000		40.000		40.000		40.000		40.000	
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>												
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	170.000	175.000	155.000	175.000	175.000	175.000	220.000	225.000	230.000	235.000	240.000	245.000
Dauernutzungsrecht	121.000	124.000	126.000	128.000	131.000	134.000	137.000	140.000	143.000	146.000	149.000	152.000
Erlös aus Verkauf TG Sedelhof			2.635.000									
<b>3. Materialaufwand</b>												
Material, Unterhalt, Wartung, Instandsetzung	-1.170.000	-1.290.000	-1.480.000	-1.210.000	-1.250.000	-1.290.000	-1.330.000	-1.550.000	-1.600.000	-1.650.000	-1.700.000	-1.750.000
Instandhaltung / Sanierungen	-50.000	-50.000	-130.000	-150.000	-150.000	-250.000	-250.000	-1.000.000	-1.000.000	-400.000	-400.000	-400.000
Erbbauzins	-610.000	-625.000	-630.000	-640.000	-640.000	-650.000	-800.000	-950.000	-970.000	-990.000	-1.010.000	-1.030.000
<b>4. Personalaufwand</b>												
Löhne und Gehälter	-1.480.000	-1.510.000	-1.570.000	-1.620.000	-1.670.000	-1.720.000	-1.970.000	-2.280.000	-2.350.000	-2.420.000	-2.490.000	-2.560.000
Soziale Abgaben	-440.000	-450.000	-470.000	-480.000	-490.000	-550.000	-670.000	-690.000	-710.000	-730.000	-750.000	-770.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-1.880.000	-1.890.000	-1.910.000	-1.920.000	-1.930.000	-1.930.000	-1.940.000	-1.540.000	-1.560.000	-1.580.000	-1.600.000	-1.220.000
Zunahme durch Projekt "Am Bahnhof" (+)							-865.000	-1.730.000	-1.730.000	-1.730.000	-1.730.000	-1.730.000
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>												
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-450.000	-450.000	-480.000	-500.000	-530.000	-560.000	-640.000	-670.000	-700.000	-740.000	-780.000	-820.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	30.000	30.000	30.000	10.000	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>												
a) für Projekte bis 2013	-280.000	-290.000	-240.000	-225.000	-210.000	-195.000	-180.000	-165.000	-150.000	-135.000	-120.000	-105.000
b) Parkhaus Am Bahnhof (PHB) Annahme: 4%					-260.000	-590.000	-770.000	-770.000	-740.000	-700.000	-670.000	-640.000
<b>9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit</b>	1.680.000	1.669.000	4.151.000	1.718.000	1.426.000	684.000	187.000	-875.000	-992.000	-539.000	-666.000	-433.000
<b>10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	-310.000	-425.000	-1.120.000	-340.000	-290.000	-140.000	-40.000	0	0	0	0	0
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-180.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000
<b>12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.190.000</b>	<b>1.054.000</b>	<b>2.840.000</b>	<b>1.190.000</b>	<b>950.000</b>	<b>350.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-1.160.000</b>	<b>-1.270.000</b>	<b>-820.000</b>	<b>-950.000</b>	<b>-710.000</b>

zu (\*)

zu (\*\*)

zu (\*\*\*)

zu (\*\*\*\*)

zu (\*\*\*\*\*)

zu (+)

Ersatzmaßnahme PH Am Bahnhof ab 2. Quartal 2017 in Bau

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

Entgelterhöhung zum 1. Januar 2019 berücksichtigt (1,80 €/h) weitere Annahme: einheitliche Tarifierung in allen Ulmer Parkhäusern

Geplante Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof: zum 1. Juli 2020

Abschreibung Gebäude CCN auf 25 Jahre - zum 31.12.2020 endet die Abschreibung

Abschreibung Gebäude Deutschhaus auf 25 Jahre - zum 31.12.2024 endet die Abschreibung

Abschreibung berücksichtigt die AHK in Höhe von rd. 51,8 Mio. € für Passage und Garage

## 5. Finanzplanung 2015 - 2025

### Vermögensplan

#### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020 (*)	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	5.000.000	8.140.000	3.700.000	-	-	-	-	-	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn	1.190.000	1.054.000	2.840.000	1.190.000	950.000	350.000	-	-	-	-	-	-
incl. Erlös aus Verkauf TG Sedelhof												
5. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen latente Steuern	-	-	749.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Kredite												
a.) vom Gesellschafter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b.) von Dritten	-	-	-	-	6.900.000	8.500.000	4.600.000	-	-	-	-	-
7. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.880.000	1.890.000	1.910.000	1.920.000	1.930.000	1.930.000	2.805.000	3.290.000	3.330.000	3.350.000	3.370.000	3.390.000
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	5.264.000	6.032.000	6.125.000	6.315.000	764.000	347.000	300.000	1.064.000	83.000	32.000	51.000	60.000
<b>10. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>8.334.000</b>	<b>8.976.000</b>	<b>11.624.000</b>	<b>14.425.000</b>	<b>18.684.000</b>	<b>14.827.000</b>	<b>7.705.000</b>	<b>4.354.000</b>	<b>3.413.000</b>	<b>3.382.000</b>	<b>3.421.000</b>	<b>3.450.000</b>

#### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte												
a.) Techn. Ausrüstung; Verschiedenes	160.000	40.000	250.000	150.000	150.000	100.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
b.) Anlage in Planung	2.500.000	1.800.000	3.300.000	12.500.000	16.900.000	12.800.000	4.500.000	-	-	-	-	-
2. Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Investitionsrücklage (zum 31.12.)	4.600.000	5.800.000	6.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Jahresverlust	-	-	-	-	-	-	130.000	1.160.000	1.270.000	820.000	950.000	710.000
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	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	627.000	627.000	527.000	337.000
c.) an Dritte (Projekt PHB)	-	-	-	-	276.000	616.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
d.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-	-	1.100.000	100.000	500.000	500.000	900.000
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Freie Mittel	63.000	325.000	1.064.000	764.000	347.000	300.000	1.064.000	83.000	32.000	51.000	60.000	119.000
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>8.334.000</b>	<b>8.976.000</b>	<b>11.624.000</b>	<b>14.425.000</b>	<b>18.684.000</b>	<b>14.827.000</b>	<b>7.705.000</b>	<b>4.354.000</b>	<b>3.413.000</b>	<b>3.382.000</b>	<b>3.421.000</b>	<b>3.450.000</b>

zu (\*):

Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof zum 1.07.2020 (Anpassung der Abschreibung)