

Sachbearbeitung	ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen		
Datum	09.03.2020		
Geschäftszeichen	ZSD/F-B Her		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 23.04.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 110/20

---

Betreff: Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH  
- Wirtschaftsplan 2020 -  
- Projektkostenfortschreibung "Parkhaus Am Bahnhof / Passage" -

Anlagen: Anlage 1: Wirtschaftsplan 2020  
Anlage 2: Kennzahlenblatt

**Antrag:**

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2020 und der Projektkostenfortschreibung zum Parkhaus Am Bahnhof Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Wirtschaftsplan 2020 und der Projektkostenfortschreibung zum Parkhaus Am Bahnhof zustimmt.

Heidi Schwartz

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH hat am 5. Dezember 2019 die Projektkostenfortschreibung für das Parkhaus Am Bahnhof und am 11. März 2020 den Wirtschaftsplan 2020 beraten und der Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung empfohlen.

### 1. Wirtschaftsplan 2020

#### 1.1. Erfolgsplan 2020

Die Umsatzerlöse für 2020 sind mit 9.040 T€ (Vorjahr 8.835 T€) veranschlagt. Für 2020 wurde dabei mit rd. 2.535.000 Einstellungen (Kurzzeitparker einschl. Schwabencardnutzer) in den City-Häusern kalkuliert. Bei den Umsatzerlösen ist die 2019 durch den Aufsichtsrat beschlossene Erhöhung der Kurzparker-Entgelte zum 1. März 2020 berücksichtigt.

Bei den sonstigen Erträgen ergeben sich aus Vermietungen, Kostenerstattungen und Dienstleistungen weitere Erlöse von 290 T€ (VJ 270 T€).

Die Materialaufwendungen wurden in Höhe von 2.720 T€ (VJ 2.460 T€) angesetzt. Enthalten sind die Instandhaltungsmaßnahmen der Betriebsanlagen in den Häusern in Höhe von insgesamt 1.430 T€.

Bei der Tiefgarage Theater haben die laufenden betontechnologischen und statischen Untersuchungen ergeben, dass im Jahr 2020 Sanierungen des Betons und konstruktive Unterstützungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Für die anstehenden Sanierungsarbeiten waren im Wirtschaftsplan 2018 für 2021 und 2022 rd. 2 Mio. € eingeplant. Nun ist davon auszugehen, dass anteilige Kosten hierfür vorgezogen werden müssen. Rd. 350 T€ sind hierfür im Wirtschaftsplan 2020 vorgesehen. In den weiteren Parkhäusern der PBG wurden in 2018 ebenfalls betontechnologische Untersuchungen vorgenommen. Hier ist vorgesehen in 2020 mit den ersten erweiterten Instandhaltungsarbeiten (Überarbeiten von verschleißbedingt abgefahrenen Beschichtungen, von Fugen und kleineren Rissen) fortzufahren. In den Parkhäusern Am Rathaus, Deutschhaus, Salzstadel, Fischerviertel und CongressCentrumNord sind Instandhaltungsarbeiten an der Beschichtung in Höhe von durchschnittlich rd. 60 T€ pro Parkhaus vorgesehen.

Die Personalkosten sind mit 2.380 T€ (VJ 2.280 T€) geplant, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 800 T€ (VJ 780 T€). Die Erhöhung bei den Personalkosten ist zum einen auf die Tarifanpassungen und zum anderen auf zusätzlich erforderliches Personal in Höhe von 0,75 Stellen zurückzuführen. Bei den betrieblichen Aufwendungen ist die Zunahme im Wesentlichen bei den Fremdleistungen und bei den EDV-Kosten zu verorten.

Die Zinsaufwendungen reduzieren sich 2020 aufgrund des günstigen Zinsniveau auf 340 T€. Die Abschreibungen bleiben konstant mit 1.740 T€ (VJ 1.780 T€).

Für 2020 wird mit einem Jahresüberschuss von 630 T€ (VJ 730 T€) kalkuliert.

## 1.2. Vermögensplan 2020

Nach dem Vermögensplan ergeben sich in 2020 Finanzierungsmittel (Einnahmen) von insgesamt 20.298 T€. Diese setzen sich zusammen aus den erwirtschafteten Abschreibungen (1.740 T€), dem erwarteten Jahresüberschuss (630 T€), dem Finanzierungsmittelüberschuss aus Vorjahren bzw. der zweckgebundenen Investitionsrücklage (2.088 T€), sowie der Einzahlung der 4. Tranche (1,84 Mio. €) der Stadt Ulm in die vom Gemeinderat am 17.02.2016 (GD 044/16) beschlossene Einzahlung in die Kapitalrücklage für den Neubau des Parkhaus Am Bahnhof. Darüber hinaus wird ein Darlehen von der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH in Höhe von rd. 14 Mio. Euro für das Projekt Parkhaus Am Bahnhof aufgenommen.

Für den Neubau des Parkhaus Am Bahnhof sind in 2020 insgesamt 17,0 Mio. € veranschlagt. Des Weiteren sind in 2020 Investitionen in Höhe von insgesamt rd. 520 T€ vorgesehen. Wobei eine Investition für „intelligente Ladeinfrastruktur“ in Höhe von rd. 270 T€ im Zusammenhang mit einem Förderprojekt „INPUT“ des Landes Baden-Württemberg eingeplant ist. Das Land Baden-Württemberg fördert hier den Aufbau von intelligenter Ladeinfrastruktur und Ladenetzmanagement.

Für ordentliche Kredittilgungen sind 1.632 T€ vorgesehen.

## 1.3. Finanzplanung 2019 – 2029

Der Erfolgsplan wurde auf Basis der aktuellen Kenntnisse bis 2029 fortgeschrieben. Berücksichtigt wurden bei den Umsatzerlösen Tarifanpassungen ab März 2020 (u. a. Anpassung des Stundensatz), sowie Belegungsänderungen durch die voraussichtliche Eröffnung der neuen Garage in den Sedelhöfen zum 16.06.2020 und des neuen Parkhauses Am Bahnhof zum 01.08.2021. Die Neueröffnung des Parkhauses Am Bahnhof hat darüber hinaus erhebliche Auswirkungen auf der Kostenseite. Neben den Personal- und betrieblichen Sachkosten ergeben sich insbesondere deutlich höhere Abschreibungen und Zinsaufwendungen. Außerdem sind bei den Bestandsgaragen zusätzliche Mittel für Instandsetzungen und Sanierungen - insbesondere für die Tiefgarage Theater - veranschlagt. Ab dem Geschäftsjahr 2022 ist deshalb mit deutlichen Jahresfehlbeträgen zu rechnen.

Im Vermögensplan wird der Neubau des Parkhaus Am Bahnhof mit fortgeschriebenen Baukosten in Höhe von 65,0 Mio. € dargestellt.

Die Finanzierung wird neben dem Eigenkapital, aus der Einzahlung in die Kapitalrücklage der Stadt Ulm und weiteren Darlehensaufnahmen der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH sichergestellt.

Die Finanzplanung wird jährlich fortgeschrieben und der Projektentwicklung angepasst.

Auf die Darstellung und Erläuterungen im beiliegenden Wirtschaftsplan 2020 wird verwiesen.

## 2. Projektkostenfortschreibung Parkhaus Am Bahnhof

Am 17. Februar 2016 wurde der Bau- und Finanzierungsbeschluss vom Gemeinderat (GD 044/16) zum Parkhaus Am Bahnhof getroffen. Nach der Kostenberechnung vom 18. Dezember 2015 - Basis für die GD 044/16 - betragen die Gesamtkosten 51,84 Mio. €.

In der Aufsichtsratssitzung der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH am 22. März 2018 wurde über die Kostenfortschreibung auf 56,70 Mio. € informiert und beraten.

In der Aufsichtsratssitzung der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH am 16. Mai 2018 und im Hauptausschuss der Stadt Ulm am 14. Juni 2018 wurde diese erste Kostenfortschreibung mit 56,7 Mio. € um weitere Beschleunigungsmaßnahmen zur Realisierung des Parkhaus Am Bahnhof (GD 168/18) im Umfang von 1,7 Mio. €, auf insgesamt 58,4 Mio. € beschlossen.

Am 2. Mai 2019 wurde im Hauptausschuss der Stadt Ulm die zweite Kostenfortschreibung auf 60 Mio. € beschlossen. Die Beratung erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrats der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH am 28. März 2019. Der Weisungsbeschluss des Hauptausschusses folgte am 2. Mai 2019 (GD 168/19).

Zwischenzeitlich hat sich die Notwendigkeit einer dritten Kostenfortschreibung auf 65,0 Mio. € ergeben. Die Information und Beratung erfolgt in der Sitzung des PBG-Aufsichtsrats am 5. Dezember 2019.

Neben der starken Zurückhaltung bei der Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen und eines somit überschaubaren bzw. keines „Wettbewerbes“ musste die PBG feststellen, dass sich zusätzlich bei den Angeboten und damit den Baupreisen starke Abweichungen nach oben ergeben haben.

Wesentliche Positionen der weiteren Kostenentwicklung:

<u>Bisheriger Projektkostenstand 02.05.2019 (GD 168/19)</u>	60,0 Mio. €
<u>Mehrkosten aus Baupreissteigerungen:</u> Bei den bisher erfolgten Vergaben von Bauleistungen (Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktionen und 400 Bauwerk – Technische Anlagen) ist festzustellen, dass Abweichung zu den Vergabezielen auftreten. Gleichzeitig ist mit Baupreissteigerungen aufgrund der verlängerten Bauzeit zu rechnen.	+3,0 Mio. €
<u>Mehrkosten nicht vorgesehene Bauwerke :</u> Die Planungen des neuen Bahnhofsplatzes, der Straßenbahn incl. den neuen Haltestellen, Straßenverlauf und Übergängen sind nun – zumindest für die weiteren Festlegungen für das Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage - nahezu abgeschlossen. Für zusätzliche und im Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage planerisch und kostenseitig ursprünglich nicht vorgesehene Bauwerke, wie z.B. Brüstungen bei der Passage und den Auf- und Abgängen bei den ÖPNV- Haltestellen bzw. Austrittsbauwerke der Fluchttreppen der Garage entstehen weitere Kosten.	+1,5 Mio. €
<u>Mehrkosten als Reserve:</u> zusätzliche Reserve bzw. als Puffer für Unvorhergesehenes	+0,5 Mio. €
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>= 65,0 Mio. €</b>

Dieser Entwicklung geschuldet, ist eine Erhöhung des Projektbudgets erforderlich. In Summe beträgt die Projektkostenfortschreibung rd. 5 Mio. €.

Die Finanzierung der Gesamtkosten ist unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Betriebsergebnis der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH wie folgt vorgesehen:

• Eigenfinanzierung bis zum 31.12.2018	13,80 Mio. €
• Liquide Mittel zum 31.12.2017	4,83 Mio. €
• Cash flow bis 2021	1,29 Mio. €
• Darlehensaufnahme durch die PBG bis zu	28,25 Mio. €
• <u>Einzahlung in die Kapitalrücklage der Stadt</u>	<u>16,84 Mio. €</u>

**Summe 65,00 Mio. €**

Die Mehrkosten von bis zu 5,0 Mio. € werden im Wesentlichen durch eine höhere Darlehensaufnahme durch die PBG finanziert. Eine höhere Einzahlung in die Kapitalrücklage der Stadt ist hierfür nicht erforderlich.