

# WIRTSCHAFTSPLAN 2013

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

# Wirtschaftsplan 2013

1.	Summenübersicht	Seite	2-4
2.	Erfolgsplan	Seite	5
3.	Erfolgsübersicht	Seite	6
	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	7
5.	Finanzplanung		
	5.1. Erfolgsplan	Seite	8
	5.2. Vermögensplan	Seite	9
6.	Stellenübersicht	Seite	10

## 1. Summenübersicht 2013

Verlustvortrag zum 31.12.2011	1.537.115 €
Darlehensverbindlichkeiten zum 31.12.2011	18.714.000 €
Ertüchtigung Decke Theater TG / Malerarbeiten PH Am Rathaus	270.000 €
Jahresüberschuss (incl. Sondereffekt durch Verkauf Sedelhof)	2.295.000 €

### 1. Planungsgrundlagen für 2013

Planungsgrundlage für den Wirtschaftsplan 2013 sind die bis Ende Oktober 2012 vorliegenden Ergebnisse des laufenden Jahres.

Die Einstellungen incl. der Schwabencardparkvorgänge in den City-Parkhäusern, im Betrachtungszeitraum von Januar bis Oktober 2012, haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 0,8 % abgenommen. Legt man die erfahrungsgemäß steigenden Einstellzahlen während des Weihnachtsgeschäftes zugrunde, so werden für 2012 rd. 3.190.000 Kurzparker incl. Schwabencardparker erwartet.

Der Vertrag zwischen der Stadt Ulm, der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH und des Investors MAB über den Verkauf bzw. Kauf des Grundstücks und Gebäude, inclusive der Sedelhofgarage, wurde im Juli 2012 unterzeichnet. Derzeit finden die ersten Abbrucharbeiten auf dem Gelände der zukünftigen „Sedelhöfe“ statt. Der komplexe und enge Terminrahmen für die Abbrucharbeiten und großflächige Umverlegung der Infrastruktur bedingt, dass das Parkhaus Sedelhof zum 1. Februar 2013 geschlossen wird. Die 500 Stellplätze der Garage stehen somit ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Verfügung.

Die Schließung des Parkhauses Sedelhof ist im Wirtschaftsplan 2013 berücksichtigt. Dies führt zur Reduzierung der Umsatzerlöse auf rd. 7,2 Mio. €. Bei den Annahmen für 2013 wurde berücksichtigt, dass eine Verlagerung der Einstellungen in die weiteren City-Parkhäuser erfolgt.

Wochentags stehen im Parkverbund incl. der Parkhäuser Rosengasse / Frauenstraße („Müller-Parkhaus“), CongressCentrumNord und CongressCentrumSüd Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Betrachtet man zudem die Tatsache, dass durch den Neubau des Parkhauses Am Rathaus in den Häusern Fischerviertel und Salzstadel die Einstellungen abgenommen haben und diesbezüglich Reserven bestehen. Im Salzstadel wurden im Jahr 2005 rd. 510.000 Einstellungen und im Fischerviertel rd. 460.000 Einstellungen verzeichnet. Für 2012 erwarten wir rd. 485.000 (Salzstadel) bzw. 405.000 Einstellungen (Fischerviertel).

Um, zumindest an den Samstagen zusätzliche Parkplätze bereitzustellen, ist vorgesehen, die Tiefgarage Theater intensiver zu bewirtschaften. Durch den geplanten Umbau des Parkleitsystems im Bereich der Olgastraße - für die optimale Leitung des Parksuchverkehrs - und der Installation einer Parkautomations- und Kassenanlage incl. Anpassung an die Tarifstruktur der Ulmer City-Parkhäuser, sollen rd. 85 Stellplätze mobilisiert werden. Die erforderlichen Finanzmittel von rd. 90 T€ sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

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

Seitens der Stadt Ulm ist zudem geplant, das Angebot „Park und Ride“ (P+R) intensiver zu bewerben. Durch ein attraktives Kombiticket-Angebot für Samstage, an Brückentagen und in der Weihnachtsmarktzeit, soll die vorgesehene Bewirtschaftung der P+R-Parkplätze am Schulzentrum Kuhberg (Nutzerbedingt nur an Samstagen möglich) und beim Stockmahd verbessert werden. Es ist vorgesehen, die Parkplätze an den zuvor genannten Tagen mit Personal zu bewirtschaften.

Darüber hinaus wird entlang der Schillerstraße bewirtschafteter Parkraum für Kurzparker geschaffen. Bisher wurden die Parkplätze hauptsächlich durch Pendler belegt. Hier stehen dann ab Frühjahr 2013 weitere 85 Stellplätze für Kurzparker bereit. Über den Bahnsteig können die Besucher bequem in die City gelangen.

In den letzten Jahren wurden sämtliche Anstrengungen unternommen, dass alle Parkhäuser der PBG kurz- bis mittelfristig in vollem Umfang zur Verfügung stehen und keine größeren bautechnischen Sanierungs- und Instandhaltungen zu erwarten sind. 2012 wurde die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses Salzstadel mit einer neuen, verschleißunempfindlicheren Beschichtung versehen und die vorhandene, nun rd. 30 Jahre alte Warmwasserheizung aus Gründen der Betriebssicherheit durch ein elektrisches System ersetzt.

Die Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage Spitalhof werden zum 3. November 2012 abgeschlossen. Den Dauerparkern aus dem Spitalhof wurden Stellplätze im CCN bereitgestellt. Trotz umfassender und gründlicher betontechnologischer Untersuchungen im Vorfeld der Bauarbeiten wurden umfangreichere Betonschäden festgestellt. Die Mehrkosten von rd. 50 T€ sind in der Hochrechnung von 2012 erfasst und können durch das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres ausgeglichen werden.

Beim Parkhaus Am Rathaus ist für das Frühjahr 2013 geplant, die Deckenuntersichten zu streichen. Die Arbeiten sollen nachts durchgeführt werden.

Die Machbarkeitsuntersuchung - auch unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse bezüglich eines Parkhausneubaus - bei bzw. auf der Tiefgarage Theater hat ergeben, dass die Ende der sechziger Jahre zu Grunde gelegten Belastungsannahmen bzw. die oberirdische Nutzung als Busparkplatz nicht dem heute vorgefundenen Zustand entsprechen. Die über Jahrzehnte hinweg zunehmende Nutzung zur Abstellung von bzw. Befahrung durch (Reise-)Busse muss berücksichtigt werden.

Somit ist eine Ertüchtigung der Decken(unter-)konstruktion unumgänglich. Die Kosten in Höhe von rd. 140 T€ sind im Wirtschaftsplan 2013 berücksichtigt. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Februar / März 2013 erfolgen und können aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades innerhalb von ein bis zwei Kalenderwochen ausgeführt werden.

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 CCN – die Möglichkeit, das mit der Ulmer City gemeinsam entwickelte System der Parkentgeltrückvergütung mittels „Wertscheck“ flächendeckend anzubieten.

Gemeinsam mit den Stadtwerken Ulm wurde 2012 das Angebot zur bargeldlosen Bezahlung mittels Schwabencard um das Parkhaus CCN ergänzt. Für die Theater-Tiefgarage ist in 2013 die Aufrüstung ebenfalls vorgesehen.

In den Jahren 2010 bis 2011 wurden jährlich 1.000.000 € an Gesellschafterrücklagen zurückgeführt. Zum 31.12.2012 ist vorgesehen, weitere 1.000.000 € zurückzuführen.

In der 2. Jahreshälfte 2013 besteht die Möglichkeit, ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von rd. 2 Mio. € abzulösen oder eine weitere Zinsfestschreibung zu den derzeit guten Kapitalmarktkonditionen zu realisieren.

Eine Sondertilgung ist im Wirtschaftsplan 2013 nicht eingeplant.

Um die Investitionsfähigkeit der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft im Hinblick auf eine Ersatzmaßnahme zur Abdeckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs im Zusammenhang mit der Realisierung der Sedelhöfe und dem Masterplan „Citybahnhof“, zu erhalten ist es aus finanzpolitischen Gesichtspunkten erforderlich, die Investitionsrücklage weiter aufzubauen.

#### Entwicklung der Investitionsrücklage auf Basis des Jahresabschlusses 2011

	2011	Hochrechnung 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Summe
Investitionsrücklage (in T€)	2.800	2.700	4.600	1.600	1.600	1.500	14.800
dav. Buchwertgewinn (in T€) (*)			2.630				

zu (\*) durch Veräußerung Parkhaus Sedelhof zum 31.12. 2013 / Buchwert Stand 31.12.2013 (rd. 1,47 Mio. €)

Neben dem Buchwertgewinn, durch die Veräußerung der Sedelhofgarage, stehen mit der projektbezogenen Investitionsrücklage (bis 31.12.2016) insgesamt Eigenmittel in Höhe von rd. 14,80 Mio. € zur Verfügung.

## 2. Erfolgsplan 2013

	Plan 2013	Hochrechnung 2012 vom 22.10.12	Plan 2012	Ergebnis 2011 (gerundet)
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.200.000	7.800.000	7.750.000	7.811.000
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	170.000	190.000	195.000	190.000
Dauernutzungsrecht	115.000	115.000	115.000	113.000
<b>3. Materialaufwand</b>				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.040.000	-880.000	-960.000	-1.100.000
Sanierung / bauliche Instandhaltung	-270.000	-500.000	-460.000	-37.000
Erbbauzins	-580.000	-570.000	-580.000	-557.000
<b>4. Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	-1.410.000	-1.450.000	-1.420.000	-1.422.000
Soziale Abgaben	-420.000	-450.000	-425.000	-394.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-2.050.000	-2.040.000	-2.040.000	-2.044.000
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	-330.000	-380.000	-340.000	-404.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	40.000	40.000	40.000	33.000
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-660.000	-690.000	-690.000	-736.000
<b>9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	765.000	1.185.000	1.185.000	1.453.000
<b>10. Außerordentlicher Ertrag</b>	4.100.000	0	0	350.000
<b>11. Außerordentlicher Aufwand</b>	-1.470.000	0	0	0
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-910.000	-190.000	-130.000	-170.000
davon aus Verkauf der Sedelhofgarage	-730.000			
<b>13. Grundsteuern</b>	-190.000	-190.000	-190.000	-195.000
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.295.000</b>	<b>805.000</b>	<b>865.000</b>	<b>1.438.000</b>

### 3. Erfolgsübersicht 2013

	Deutschhaus 001 €	Sedelhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	2.070.000	70.000	1.225.000	1.060.000	310.000	65.000	110.000	2.285.000	0
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>									
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	115.000	0	0
Verkauf Parkhaus		4.100.000							
<b>3. Materialaufwand</b>									
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-229.000	-34.000	-187.000	-167.000	-107.000	-34.000	-53.000	-226.000	-5.000
Ertüchtigung / Malerarbeiten	0	0	0	0	0	0	-140.000	-130.000	0
Erbbauzins	-210.000	0	0	0	-80.000	0	-125.000	-165.000	0
<b>4. Personalaufwand</b>									
Löhne und Gehälter	-290.000	-30.000	-290.000	-290.000	-180.000	-6.500	-22.000	-290.000	-6.500
Soziale Abgaben	-87.000	-9.000	-87.000	-87.000	-54.000	-1.950	-6.600	-87.000	-1.950
<b>5. Abschreibungen</b>									
Abgänge aus Anlagevermögen (Buchwert SE)	-466.000	-180.000	-139.000	-78.000	-482.000	-15.000	-46.000	-620.000	-25.000
		-1.470.000							
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-68.000	-17.000	-53.000	-50.000	-51.000	-9.000	-21.000	-59.000	-3.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	0	0	6.500	0
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-40.000	0	0	0	-206.000	0	-48.000	-361.000	0
<b>9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	759.500	2.436.500	492.500	403.500	-842.500	-450	-226.600	406.500	-35.450
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>									
aus Verkauf Sedelhof	-60.000	0	-30.000	-30.000	0	0	0	-60.000	0
		-730.000							
<b>11. Grundsteuern</b>	-38.000	-22.000	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	0
<b>12. Jahresergebnis</b>	<b>662.000</b>	<b>1.685.000</b>	<b>442.000</b>	<b>361.000</b>	<b>-861.000</b>	<b>-4.000</b>	<b>-235.000</b>	<b>277.000</b>	<b>-35.000</b>
<b>13. Jahresüberschuss gesamt</b>	<b>2.295.000</b>								

## 4. Vermögensplan 2013

### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	- €
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €
3. Sanierungsmittel	- €
4. Jahresgewinn	2.295.000 €
5. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	- €
6. Kredite	
a.) vom Gesellschafter	- €
b.) von Dritten	- €
7. Abschreibungen und Anlagenabgänge	3.520.000 €
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	- €
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	14.000 €
<b>10. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>5.829.000 €</b>

### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a.) u.a. Parkautomation TH; KFZ Technik; Verschiedenes	140.000 €
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	78.000 €
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>5.829.000 €</b>

## 5. Finanzplanung 2012 - 2015

### Erfolgsplan

	Plan 2012	Hochrechnung 2012 vom 22.10.12	Plan 2013 (*)	Plan 2014 (*)	Plan 2015 (*)	Plan 2016 (*)
	€	€	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.750.000	7.800.000	7.200.000	7.240.000	7.280.000	7.320.000
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>						
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	195.000	190.000	170.000	175.000	175.000	175.000
Dauernutzungsrecht	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000
Verkauf Sedelhof			4.100.000			
<b>3. Materialaufwand</b>						
Material, Unterhalt, Wartung, Instandsetzung	-960.000	-880.000	-1.040.000	-940.000	-970.000	-1.020.000
Sanierung	-460.000	-500.000	-270.000	-50.000	-50.000	-50.000
Erbbauzins	-580.000	-570.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000
<b>4. Personalaufwand</b>						
Löhne und Gehälter	-1.420.000	-1.450.000	-1.410.000	-1.450.000	-1.490.000	-1.530.000
Soziale Abgaben	-425.000	-450.000	-420.000	-430.000	-440.000	-450.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-2.040.000	-2.040.000	-2.050.000	-1.870.000	-1.870.000	-1.870.000
Abgänge aus Anlagevermögen (Buchwert SE)			-1.470.000			
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>						
Verwaltung, Fremdleist., Versch. usw.	-340.000	-380.000	-330.000	-350.000	-370.000	-390.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	40.000	40.000	40.000	50.000	50.000	50.000
<b>8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>	-690.000	-690.000	-660.000	-650.000	-620.000	-600.000
<b>9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit</b>	1.185.000	1.185.000	3.395.000	1.260.000	1.230.000	1.170.000
<b>10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	-130.000	-190.000	-910.000	-300.000	-300.000	-300.000
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000
<b>12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>865.000</b>	<b>805.000</b>	<b>2.295.000</b>	<b>770.000</b>	<b>740.000</b>	<b>680.000</b>

zu (\*)

Verkauf Sedelhof zum 31.12.2013  
Stand aus Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2013  
Ersatzmaßnahme nicht berücksichtigt

## 5. Finanzplanung 2012 - 2016

### Vermögensplan

#### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2012	Hochrechnung 2012 vom 22.10.12	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	-	-	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn	865.000	805.000	2.295.000	770.000	740.000	680.000
5. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
6. Kredite						
a.) vom Gesellschafter	-	-	-	-	-	-
b.) von Dritten	-	-	-	-	-	-
7. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	2.040.000	2.040.000	3.520.000	1.870.000	1.870.000	1.870.000
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	-	-	-	-	-	-
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	108.000	1.930.000	14.000	78.000	77.000	46.000
<b>10. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>3.013.000</b>	<b>4.775.000</b>	<b>5.829.000</b>	<b>2.718.000</b>	<b>2.687.000</b>	<b>2.596.000</b>

#### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2012	Hochrechnung 2012 vom 22.10.12	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte						
a.) Techn. Ausrüstung; Verschiedenes	40.000	50.000	140.000	30.000	30.000	30.000
2. Entnahme aus Rücklagen	1.000.000	1.000.000	-	-	-	-
3. Investitionsrücklagen	900.000	2.700.000	4.600.000	1.600.000	1.600.000	1.500.000
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
b.) an Dritte	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000
c.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	-	-	-	-	-
8. Freie Mittel	62.000	14.000	78.000	77.000	46.000	55.000
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>3.013.000</b>	<b>4.775.000</b>	<b>5.829.000</b>	<b>2.718.000</b>	<b>2.687.000</b>	<b>2.596.000</b>

#### C. Darlehensentwicklung

	2011	Hochrechnung 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
		€	€	€	€	€
1. Bankdarlehen	8.572.000	7.945.000	7.318.000	6.691.000	6.064.000	5.437.000
2. Gesellschafterdarlehen	10.141.000	9.757.000	9.373.000	8.989.000	8.605.000	8.221.000
<b>3. Darlehenssumme</b>	<b>18.713.000</b>	<b>17.702.000</b>	<b>16.691.000</b>	<b>15.680.000</b>	<b>14.669.000</b>	<b>13.658.000</b>

## 6. Stellenübersicht 2013

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2013	Zahl der Stellen 2012	davon besetzt am 30.06.2012
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	1	1	1
	9	1,75	1,75	1,75
	7	4	2	2
	6	2	3	3
	5	1	1	1
	4	23	24,5	24,5
	2Ü	1	1	1
	2	0,5	0,5	1
	2**	4,5	4,5	4
<b>Summe Beschäftigte</b>		<b>39,75</b>	<b>40,25</b>	<b>40,25</b>

\* Die Geschäftsführer führen ihr Amt als Nebenamt aus.

\*\* Sonderregelung:

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