

WIRTSCHAFTSPLAN 2016

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

Wirtschaftsplan 2016

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 2016

Darlehensverbindlichkeiten	zum 31.12.2014	15.980.000 €
Investitionsrücklage	zum 31.12.2014	7.000.000 €
Jahresüberschuss (incl. Sondereffekt aus dem Verkauf der TG Sedelhof an DC)		2.840.000 €

Planungsgrundlagen für 2016

a) Parkbetrieb

Planungsgrundlage für den Wirtschaftsplan 2016 sind die bis Ende Dezember 2015 vorliegenden Ergebnisse des laufenden Jahres.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind in den City-Häusern rd. 2.840.000 Einstellungen an Kurzparkern incl. der Schwabencard-Einstellungen zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2015 waren rd. 2.840.000 Kurzparker-Einstellungen (rd. 2.727.000 Parkvorgänge mit gelöstem Parkschein und rd. 113.000 Schwabencard-Parkvorgänge) zu verzeichnen.

Das Parkhaus CongressCentrumNord wird, insbesondere in der Weihnachtszeit, weiterhin beworben. In 2015 wurden erstmals knapp 90.000 verkaufte Parkscheine verzeichnet und die Umsatzerlöse, incl. den Erlösen mit Dauerparkern, haben erstmals den Betrag von 300.000 € überschritten.

Das seit Februar 2013 bestehende und äußerst attraktive Angebot „Park und Ride“ (P+R) wurde auch im Jahr 2015 nicht angenommen. Bis zum Stichtag 31.12.2015 sind rd. 1.300 Kombitickets verkauft worden (Vorjahr, gleicher Zeitraum: rd. 1.100 Kombitickets). Pro Parkplatz und Samstag entspricht dies rd. 13 P+R Vorgängen (Vorjahr: rd. 11 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 Bahnsteg und der bequemen fußläufigen Verbindung werden diese Stellplätze derzeit wenig frequentiert.

Der ursprünglich bereits für 2015 geplante Austausch der Parkautomationsanlage im CCN wurde auf April 2016 verschoben. Ursächlich hierfür ist die Taktung der Sanierungsarbeiten in der CCS-Garage. Aufgrund der anlagenspezifischen Abhängigkeiten der beiden Garagen ist es sinnvoll, die neue Anlage erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in Betrieb zu nehmen. Die Anlageninvestition für das CCN in Höhe von rd. 120 T€ ist im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Parkhaus Fischerviertel ist für 2016 geplant, die Steuerung der Lüftungsanlage, die Brandmeldeanlage und die Toilettenanlage zu modernisieren. Im CongressCentrumNord sind in den untersten Decks Malerarbeiten vorgesehen. Zudem ist für 2016 ein 2. Bauabschnitt für eine Teilerneuerung der Abdichtung des Tiefgaragendeckels eingeplant. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Maßnahme im Zusammenhang mit den Belagsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen der Linie 2 bzw. Theatervorplatz.

Für das Wirtschaftsjahr 2016 ist die Erhöhung der Entgelte für die Ulmer Parkhäuser berücksichtigt.

b) Projektentwicklung

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.

Das Projekt umfasst eine Tiefgarage mit 4 Parkdecks (insgesamt rd. 540 Stellplätze mit einer Stellplatzbreite von rd. 2,50m), 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 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.

Zusätzliche Anforderungen aus dem Projektumfeld führen zu einer Kostensteigerung. 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).

Hinsichtlich der Terminalsituation 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.

c) Finanzplanung für Investitionsprojekt

Die Finanzplanung sieht folgende Finanzierungsbausteine vor:

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

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 bereitzustellende 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. € vorgesehen. Die vorstehend aufgeführten Beträge sind im Wirtschaftsplan 2016 berücksichtigt und werden im Zuge der weiteren Planungen unter Berücksichtigung der zu aktualisierenden Ausschreibungsstände fortgeschrieben und angepasst.

Der Bau- und Finanzierungsbeschluss ist für 2016 eingeplant.

2. Erfolgsplan 2016

	Plan 2016	Hochrechnung 2015	Plan 2015	Ergebnis 2014 (gerundet)
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.800.000	7.895.000	7.720.000	7.460.000
zzgl. aus Entgelterhöhung "3. Std."	250.000			
zzgl. aus Tarifierpassung "CCN"	15.000			
zzgl. aus Entgelterhöhung "Dauerparker"	50.000			
2. Sonstige betriebliche Erträge				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	155.000	175.000	170.000	170.000
Dauernutzungsrecht	125.000	124.000	121.000	120.000
Erlös aus Verkauf TG Sedelhof	2.635.000			
3. Materialaufwand				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.480.000	-1.290.000	-1.170.000	-1.030.000
Sanierung / Modernisierung	-130.000	-50.000	-50.000	0
Erbbauzins	-630.000	-625.000	-610.000	-590.000
4. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-1.570.000	-1.510.000	-1.480.000	-1.510.000
Soziale Abgaben	-470.000	-450.000	-440.000	-420.000
5. Abschreibungen	-1.910.000	-1.890.000	-1.880.000	-1.880.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	-480.000	-450.000	-450.000	-440.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	30.000	30.000	19.000
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-240.000	-290.000	-280.000	-530.000
9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	4.150.000	1.669.000	1.680.000	1.369.000
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.120.000	-425.000	-310.000	-337.000
11. Grundsteuern	-190.000	-190.000	-180.000	-195.000
12. Jahresüberschuss	2.840.000	1.054.000	1.190.000	837.000

3. Erfolgsübersicht 2016

	Deutschhaus 001 €	Sedelhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
1. Umsatzerlöse	2.315.000	0	1.420.000	1.090.000	300.000	65.000	105.000	2.500.000	0
aus Entgelterhöhung 3. Stunde	90.000	0	45.000	25.000	0	0	500	90.000	0
aus Entgelterhöhung Tarifierpassung CCN	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0
aus Anpassung Dauerparkentgelte	4.500	0	5.000	4.500	16.000	6.500	4.500	6.000	0
2. Sonstige betriebliche Erträge									
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	71.000	0	14.000	9.000	1.000	1.000	4.000	48.000	7.000
Dauernutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	125.000	0	0
Erlös aus Verkauf TG Sedelhof		2.635.000							
3. Materialaufwand									
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-250.000	0	-234.000	-388.000	-182.000	-51.000	-140.000	-307.000	-8.000
Renovierungen / Malerarbeiten	0	0	0	-50.000	0	0	0	0	0
Erbbauzins	-225.000	0	0	0	-95.000	0	-135.000	-175.000	0
4. Personalaufwand									
Löhne und Gehälter	-330.000	0	-330.000	-330.000	-205.000	-10.000	-25.000	-330.000	-7.000
Soziale Abgaben	-99.000	0	-99.000	-99.000	-61.500	-3.000	-7.500	-99.000	-2.100
5. Abschreibungen	-470.000	0	-150.000	-88.000	-490.000	-16.000	-46.000	-620.000	-25.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen									
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-108.000	0	-66.000	-77.000	-66.000	-14.000	-35.000	-97.000	-20.000
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	-15.000	0	0	0	-80.000	0	-14.000	-131.000	0
9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	988.500	2.635.000	610.000	101.500	-842.500	-21.500	-163.500	890.000	-55.100
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-135.000	0	-50.000	-50.000	0	0	0	-135.000	0
Passive Latente Steuern		-749.000							
11. Grundsteuern	-38.000	0	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	0
12. Jahresergebnis	816.000	1.886.000	539.000	39.000	-861.000	-26.000	-172.000	685.000	-55.000
13. Jahresüberschuss gesamt	2.840.000								

4. Vermögensplan 2016

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	- €
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €
3. Sanierungsmittel	- €
4. Jahresgewinn	2.841.000 €
(incl. Erlös aus Verkauf TG Sedelhof)	€
5. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	- €
6. Kredite	
a.) vom Gesellschafter	- €
b.) von Dritten	- €
7. Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.910.000 €
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	- €
9. Passive latente Steuern	749.000 €
10. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	6.125.000 €
	<hr/>
11. Finanzierungsmittel insgesamt	11.625.000 €

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a.) u.a. technische Anlagen; Verschiedenes	250.000 €
b.) Anlage im Bau / Planung (Parkhaus Am Bahnhof)	3.300.000 €
2. Entnahme aus Rücklagen	- €
3. Investitionsrücklage	6.000.000 €
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	1.064.000 €
	<hr/>
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	11.625.000 €

5. Finanzplanung 2015 - 2021 Erfolgsplan

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017 (*)	Plan 2018 (*)	Plan 2019 (**)/(***)	Plan 2020 (***)	Plan 2021 (****)
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.350.000	7.895.000	7.800.000	8.100.000	8.150.000	7.400.000	9.200.000	10.100.000
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	
2. Sonstige betriebliche Erträge								
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	170.000	175.000	155.000	175.000	175.000	175.000	220.000	225.000
Dauernutzungsrecht	121.000	124.000	126.000	128.000	131.000	134.000	137.000	140.000
Erlös aus Verkauf TG Sedelhof			2.635.000					
3. Materialaufwand								
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
Instandhaltung / Sanierungen	-50.000	-50.000	-130.000	-150.000	-150.000	-250.000	-250.000	-1.000.000
Erbbauzins	-610.000	-625.000	-630.000	-640.000	-640.000	-650.000	-800.000	-950.000
4. Personalaufwand								
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
Soziale Abgaben	-440.000	-450.000	-470.000	-480.000	-490.000	-550.000	-670.000	-690.000
5. Abschreibungen								
Zunahme durch Projekt "Am Bahnhof" (+)	-1.880.000	-1.890.000	-1.910.000	-1.920.000	-1.930.000	-1.930.000	-1.940.000	-1.540.000
							-865.000	-1.730.000
6. Sonstige betriebl. Aufwendungen								
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-450.000	-450.000	-480.000	-500.000	-530.000	-560.000	-640.000	-670.000
7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	30.000	30.000	30.000	10.000	10.000	10.000	5.000	5.000
8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen								
a) für Projekte bis 2013	-280.000	-290.000	-240.000	-225.000	-210.000	-195.000	-180.000	-165.000
b) Parkhaus Am Bahnhof (PHB) Annahme: 4%					-260.000	-590.000	-770.000	-770.000
9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit	1.680.000	1.669.000	4.151.000	1.718.000	1.426.000	684.000	187.000	-875.000
10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	-310.000	-425.000	-1.120.000	-340.000	-290.000	-140.000	-40.000	0
11. Sonstige Steuern	-180.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000	-280.000	-280.000
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.190.000	1.054.000	2.840.000	1.190.000	950.000	350.000	-130.000	-1.160.000

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 - 2021

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020 <small>(*)</small>	Plan 2021
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	5.000.000	8.140.000	3.700.000	-	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn incl. Erlös aus Verkauf TG Sedelhof	1.190.000	1.054.000	2.840.000	1.190.000	950.000	350.000	-	-
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
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
10. Finanzierungsmittel insgesamt	8.334.000	8.976.000	11.624.000	14.425.000	18.684.000	14.827.000	7.705.000	4.354.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2015	Hochrechnung 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	€	€	€	€	€	€	€	€
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
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
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)	-	-	-	-	276.000	616.000	800.000	800.000
d.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-	-	1.100.000
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
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	8.334.000	8.976.000	11.624.000	14.425.000	18.684.000	14.827.000	7.705.000	4.354.000

zu (*):

Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof zum 1.07.2020 (Anpassung der Abschreibung)

6. Stellenübersicht 2016

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2016	Zahl der Stellen 2015	davon besetzt am 30.06.2015
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	1	1	1
	9	2	2	2
	7	4	4	4
	6***	4	3	3
	5***	1	1	1
	4	21	21	21
	2Ü	1	1	1
	2	0,5	0,5	0,5
	2**	5	5	5
Summe Beschäftigte		40,50	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.

*** 2 Mitarbeiter befinden sich in befristeter Erwerbsunfähigkeitsrente