



Sachbearbeitung	ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen		
Datum	20.04.2018		
Geschäftszeichen	ZSD/F-B Ma		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 14.06.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 168/18

---

**Betreff:** Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH  
- Projektkostenfortschreibung Parkhaus Am Bahnhof -  
- Wirtschaftsplan 2018 -

**Anlagen:** Anl. 1 - Wirtschaftsplan 2018  
Anl. 2 - Kennzahlenübersicht

**Antrag:**

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung der Projektkostenfortschreibung zum Parkhaus Am Bahnhof, den Beschleunigungsmaßnahmen zum Parkhaus am Bahnhof und dem Wirtschaftsplan 2018 zustimmt.

Heidi Schwartz

---

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

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	<b>nein</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH hat am 22.03.2018 die Projektkostenfortschreibung des Parkhaus Am Bahnhof und den Wirtschaftsplan 2018 beraten. Für die Gesellschafterversammlung wurden folgende Anträge beschlossen:

1. Der Projektkostenfortschreibung zum Parkhaus Am Bahnhof in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.
2. Den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH hat am 16.05.2018 zum Parkhaus Am Bahnhof weitere Beschleunigungsmaßnahmen beraten. Dabei wurden folgende Anträge beschlossen:

1. Der Beschleunigungsmaßnahmen zum Parkhaus Am Bahnhof in Höhe von 1,7 Mio. € zuzustimmen.

### **1. Projektkostenfortschreibung Parkhaus Am Bahnhof**

Am 17.02.2016 wurde der Bau- und Finanzierungsbeschluss vom Gemeinderat (GD 044/16) zum Parkhaus Am Bahnhof getroffen. Nach der Kostenberechnung vom 18.12.2015 - Basis für die GD 044/16 - betragen die Gesamtkosten 51,84 Mio. €.

Bei der Aufsichtsratssitzung der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH am 22.03.2018 wurde über die Kostenfortschreibung für das Parkhaus Am Bahnhof informiert und beraten.

Die zum 22.03.2018 fortgeschriebenen Gesamtkosten für das Parkhaus Am Bahnhof setzen sich wie folgt zusammen:

• Tiefgarage	36,30 Mio. €
• Passage	8,80 Mio. €
• Kosten aus Projektumfeld und Ausbaustufe ZUKUNFT	2,51 Mio. €
• Abgleich Kostenschätzung / Kostenberechnung	0,73 Mio. €
• Anteil Verkehrsprovisorien	3,50 Mio. €
• Kostenfortschreibungen	<u>4,86 Mio. €</u>
<b>Summe</b>	<b>56,70 Mio. €</b>

Die in der Kostenfortschreibung vom 22.03.2018 enthaltenen zusätzlichen Aufwendungen lassen sich in vier grundsätzliche Kategorien einteilen:

1. Allgemeine Preisentwicklung im Baubereich  
Aufgrund der großen Auslastung im Bereich des Bauens lässt sich in den letzten Jahren eine erhebliche Preissteigerung feststellen, die sich in den aktuellen Ausschreibungen bemerkbar macht. Die ursprünglich in 2015 angesetzten Kosten lassen sich damit bei den Ausschreibungen nicht erreichen.
2. Anpassungen aufgrund veränderter Erkenntnisse zur Bestandsinfrastruktur  
Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauarbeiten haben sich umfangreiche, im Vorfeld nicht erfassbare, Aufwendungen ergeben. Insbesondere folgende Punkte waren hierbei relevant:
  - Wesentliche Abweichungen der Bestandsbauwerke - wie z.B. Kellergeschoß des IC-Hotels, Lohstockgraben und der Kanal „Kleine Blau“ im Hinblick auf Gründung und bauliche Ausführung.
  - Vorhandene - nicht in den Bestandsunterlagen aufgeführte - unterirdische Betonbauwerke, sich in Betrieb befindliche sowie stillgelegte Leitungen.
  - Aufwändigere Maßnahmen im Zuge der Umverlegung und projektbedingten Neuordnung der Infrastruktur im Bereich des Bahnhofplatzes, wie z.B. bei der Umverlegung der Trinkwasserleitung (DN 400), dem Fernwärmeanschluss des IC-Hotels, der Anpassung des u.a. für das Trogbauwerk des Bahnprojektes PSU herzustellenden Entwässerungskanal.
  - Aufwändigere Sicherungsmaßnahmen der sich im Baufeld des Projektes befindlichen 110-KV-Trasse.

Neben den Mehraufwendungen bei der Umsetzung dieser Punkte entstehen damit immer auch Kosten für die Störungen im vereinbarten Bauablauf bei der ausführenden Firma.

3. Aufwändigere Verkehrsprovisorien  
Im Zuge des Bauablaufes wurde es erforderlich, zur Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), sowie der Fußgängerquerungen einen erheblich größeren Aufwand zu betreiben, als im Vorfeld eingeschätzt. Insbesondere in Abhängigkeit mit den sich in der Planungsphase befindlichen Schnittstellenprojekten, wie z.B. Bahnhofplatz, Sedelhöfe und der Stammstrecke Linie 2 mussten umfangreiche Provisorien erarbeitet werden, einschließlich der jeweiligen Signalsteuerung, sowie der dafür eingesetzten Öffentlichkeitsarbeit.
4. Höhere Baunebenkosten  
Im Zuge der Realisierung wurden weitergehende Gutachten und Beratungsleistungen erforderlich. Dies betrifft zum Einen Hydrogeologiegutachten und umfangreiche Lärm- und Erschütterungsmessungen in Verbindung mit den sich im Umfeld befindlichen Projekten bzw. Bestandsgebäuden. Zum Anderen muss ein umfangreiches Notfall- und Beschilderungskonzept für den Fall eines Kampfmittelfundes erarbeitet und vorgehalten werden. In Abstimmung mit dem benachbarten Projekt der Sedelhöfe konnten hierbei aber Kosten reduziert werden.  
Ein weiterer Punkt betrifft die umfangreiche Unterstützung im Hinblick auf die Projektsteuerung sowie die Rechtsberatung.  
Aufgrund der vielen Einflüsse von Außen, sowie der daraus resultierenden Veränderungen im konkreten Bauablauf steht die Geschäftsführung der PBG in einer intensiven Auseinandersetzung mit der Baufirma. Dies macht es auf Seiten der PBG erforderlich, in den Bereichen Projektsteuerung und rechtlicher Beratung Unterstützungsleistungen zu beauftragen.

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

• Eigenkapital	20,36 Mio. €
• Darlehensaufnahme durch die PBG	19,50 Mio. €
• Kapitaleinlage der Stadt	bis zu <u>16,84 Mio. €</u>
<b>Summe</b>	<b>56,70 Mio. €</b>

Die Auszahlung der Kapitaleinlage der Stadt richtet sich nach dem Baufortschritt. Eine erste Rate in Höhe von 5 Mio. € wurde in 2017 abgerufen. Eine zweite Rate in Höhe von 5 Mio. € ist in 2018 vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in Höhe von 6,84 Mio. € im Jahr 2019 mit 5 Mio. € und in 2020 mit 1,84 Mio. € vorgesehen.

Am 16.05.2018 wurde in einer weiteren Aufsichtsratsitzung über Beschleunigungsmaßnahmen zum Parkhaus Am Bahnhof beraten. Die in den Beschleunigungsmaßnahmen enthaltenen zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von 1,7 Mio. € lassen sich wie folgt begründen:

Im Zuge der Auseinandersetzungen bezüglich der durch die oben beschriebenen Einflüsse hervorgerufenen Mehraufwendungen bei dhib, steht die Geschäftsführung der PBG in intensivem Dialog mit der Firmenleitung. Aufgrund der intensiven Abhängigkeiten mit den parallelen Projekten der Sedelhöfe und der Stammstrecke der Linie 2 ist es erforderlich, im Bauablauf eine verbindliche Anpassung der Meilensteine zu erreichen, um die Bauzeitenpläne wieder aufeinander abzustimmen. Nach umfangreichen Verhandlungen ist es gelungen, zum Einen einen verbindlichen Bauablauf bis zur Fertigstellung der sogenannten Deckelbauweise bis zum 01.10.2018 zu vereinbaren, der wichtige Grundlage für die Herstellung des Straßenbahnprovisoriums darstellt. Zum Anderen konnte eine Einigung zur Größenordnung der bisher entstandenen Behinderung erreicht werden, die aus Sicht der PBG angemessen und nachvollziehbar ist. Um trotz der berechtigten Verzögerungen im Bauablauf dennoch den Meilenstein zu erreichen, sind bei dhib Beschleunigungsmaßnahmen erforderlich. Im Ergebnis führt die Vereinbarung zu Mehrkosten in Höhe von 1,7 Mio. €, davon rund 0,5 Mio. € für die Einschränkungen im bisherigen Ablauf sowie 1,2 Mio. € für die entsprechende Beschleunigung.

Die Auswirkungen auf den Gesamtfertigstellungszeitraum werden derzeit in Abstimmung mit der Fortschreibung des Bauzeitenplanes mit dhib erarbeitet.

## **2. Wirtschaftsplan 2018**

### **1. Erfolgsplan 2018**

Die Umsatzerlöse für 2018 sind mit 8.640 T€ (VJ 8.470 T€) veranschlagt. Für 2018 wurde dabei mit rd. 2.720.000 Einstellungen (Kurzzeitparker einschl. Schwabencardnutzer) in den City-Häusern kalkuliert. Bei den Umsatzerlösen ist die 2017 durch den Aufsichtsrat beschlossene Erhöhung der Kurzparker-Entgelte ab 2018 berücksichtigt.

Bei den sonstigen Erträgen ergeben sich aus Vermietungen, Kostenerstattungen und Dienstleistungen weitere Erlöse von 272 T€ (Vorjahr 274 T€).

Die Materialaufwendungen wurden in Höhe von 2.260 T€ (VJ 2.350 T€) angesetzt. Enthalten sind die Instandhaltungsmaßnahmen der Betriebsanlagen in den Häusern in Höhe von insgesamt 740 T€ und der 2. BA für die Teilerneuerung der Abdichtung des Tiefgaragendeckels und vorgezogene Sanierungsarbeiten bei der Theatertiefgarage in Höhe von 130 T€.

Die Personalkosten sind mit 2.170 T€ (VJ 2.080 T€) geplant, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 700 T€ (VJ. 620 T€). Neben den allgemeinen Kostenerhöhungen haben sich insbesondere die Fremdleistungen bei der Tiefgarage Theater erhöht.

Die Zinsaufwendungen erhöhen sich 2018 aufgrund der Kreditaufnahme für den Neubau der Parkhaus Am Bahnhof von 210 T€ auf 250 T€. Die Abschreibungen gehen mit 1.750 T€ (VJ. 1.830 T€) leicht zurück.

Für 2018 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.160 T€ (VJ. 1.020 T€) kalkuliert.

## 2. Vermögensplan 2018

Nach dem Vermögensplan ergeben sich in 2018 Finanzierungsmittel (Einnahmen) von insgesamt 19.400 T€. Diese setzen sich zusammen aus den erwirtschafteten Abschreibungen (1.750 T€), dem erwarteten Jahresüberschuss (1.160 T€), dem Finanzierungsmittelüberschuss aus Vorjahren bzw. der zweckgebundenen Investitionsrücklage (8.480 T€), sowie der Einzahlung der 2. Tranche (5.000 T€) der Stadt Ulm in die vom Gemeinderat am 17.02.2016 (GD 044/16) beschlossene Kapitaleinlage für den Neubau der Parkhaus Am Bahnhof. Darüber hinaus wird ein Darlehen von der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH in Höhe von rd. 3 Mio. Euro für das Projekt Parkhaus Am Bahnhof aufgenommen.

Für den Neubau der Parkhaus Am Bahnhof sind in 2018 insgesamt 17,0 Mio. € veranschlagt. Für verschiedene Beschaffungen sind 150 T€ und für ordentliche Kredittilgungen 1.132 T€ vorgesehen. Des Weiteren wird in 2018 eine Zahlung zur Auflösung einer langfristigen Rückstellung in Höhe von 929 T€ getätigt.

## 3. Finanzplanung 2017 – 2023

Der Erfolgsplan wurde auf Basis der aktuellen Kenntnisse bis 2023 fortgeschrieben. Berücksichtigt wurden bei den Umsatzerlösen weitere Tarifanpassungen, sowie Belegungsänderungen durch die voraussichtliche Eröffnung der neuen Garage in den Sedelhöfen zum 01.04.2020 und des neuen Parkhauses Am Bahnhof zum 01.03.2021. 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 in 2021 und 2022 jeweils 1 Mio. € zusätzliche Mittel für Instandsetzungen und Sanierungen veranschlagt. Ab dem Geschäftsjahr 2021 ist deshalb mit deutlichen Jahresfehlbeträgen zu rechnen.

Im Vermögensplan wird der Neubau der Parkhaus Am Bahnhof mit fortgeschriebenen Baukosten in Höhe von 56,70 Mio. € dargestellt. Die Baukostensteigerungen resultieren aus Kostensteigerungen bei der Vergabe von Gewerken und hinzugekommenen Anforderungen aus dem Projektumfeld. Die Beschleunigungsmaßnahmen im Umfang von 1,7 Mio. € waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans noch nicht bekannt und konnten daher nicht berücksichtigt werden. Die Finanzierung wird neben dem Eigenkapital aus der Kapitaleinlage 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 2018 wird verwiesen.