

2020/826/240

öffentlich

Beschlussvorlage

240 - Beteiligungswesen

Bericht erstattet: GF Ralf Weber



Neubau Parkhaus Hohenburgschule

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Aufsichtsrat HPS GmbH (Vorberatung)	28.10.2020	N
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	02.12.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	17.12.2020	Ö
Gesellschafterversammlung der HPS GmbH (Entscheidung)	18.12.2020	N

Beschlussvorschlag

Die HPS GmbH errichtet hinter der Hohenburgschule ein neues Parkhaus mit ca. 430 Stellplätzen.

Sachverhalt

Die HPS GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Parkhauses hinter der Hohenburgschule. Die Planung und Abstimmung mit der Karlsberg Brauerei laufen unter Federführung des städtischen Bauamtes und der Verwaltungsführung.

Die Gesamtkosten des Parkhauses werden auf ca. 5,6 Mio. € geschätzt. Das Grundstück befindet sich zur Zeit im Eigentum der Stadt. Über einen Ankauf oder über die Bestellung eines Erbbaurechtes wird zu einem späteren Zeitpunkt beraten.

Die Geschäftsführung der HPS GmbH stellt die Finanzierbarkeit durch die HPS GmbH und die Wirtschaftlichkeit des Projektes über die Gesamtlaufzeit dar. Die unterschiedlichen Parameter sollen in einer Ergebnisplanung zusammengestellt werden.

In die Ergebnisplanung fließt die Berechnung eines adäquaten Erbbauzinssatzes ein. Die Herstellungskosten und die Kosten der Parkabfertigungsanlagen fließen mit den entsprechenden Nutzungsdauern über die Abschreibung in die Berechnung ein. Zur Finanzierung der Baukosten werden 3 Varianten untersucht:

Eigenmittel: Zinsaufwand und Annuität gleich Null

Vollfinanzierung bei 4 % Annuität

Fremdfinanzierung 50 %.

Auf Grund des zurzeit sehr günstigen Zinsniveaus schlägt die Geschäftsführung eine annähernde Vollfinanzierung vor und übernimmt die Kosten einer langfristigen Fremdfinanzierung in die Ergebnisplanung auf.

Zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Investition werden verschiedene Modelle gerechnet. Insgesamt stehen ca. 430 Stellplätze zur Verfügung. Modellmäßig wird mit 100 Dauerparkplätzen gerechnet, die monatlich fest vermietet werden. Der Restbestand soll für Kurzzeitparker bereitgehalten werden.

Der Break-even-Punkt bei Berücksichtigung der laufenden vergleichbaren Kosten aus unserer Tiefgarage liegt bei einer Parkgebühr von ca. 5 € pro Stellplatz, bei 100 Dauerparkern. Über die Tarife muss zu einem späteren Zeitpunkt im Detail abgestimmt werden. Es ist aber auch eindeutiges Ergebnis der Planrechnung, dass

Parkgebühren wie sie zurzeit in der Uhlandstraße angeboten werden, zur Finanzierung eines Parkhauses nicht ausreichen.

Die Kostenschätzungen und Planungen, die der Ergebnisplanung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu Grunde liegen, wurden vom Bauamt der Stadt zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten der Unterhaltung wurden aus Erfahrungen der Tiefgarage abgeleitet. Kosten der Verkehrsführung im städt. Bereich wurden keine berücksichtigt.

Im Ergebnis liegt der Break-even-Punkt zur Wirtschaftlichkeit der Investition bei einer täglichen Parkgebühr von ca. 5 € pro Stellplatz.

Anlage/n

Keine