

**Machbarkeitsstudie zur Tiefgarage
unter dem Stormarnplatz in Ahrensburg**

Ergänzung / Konkretisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

15. Mai 2019

Nutzungsszenarien und Preispakete

Nutzungsszenarien	Szenario			
	Grund-szenario	1 „Langzeit-parker“	2 „Kurzzeit-parker“	3 „gleichmäßige Nutzung“
Stellplätze für:				
- Festvermietung	40	40	40	40
- Langzeitparker 6h Parkdauer, 1,5 Umschläge/Stellplatz und Tag	30	140	10	80
- Normalparker 2h Parkdauer, 3,5 Umschläge/Stellplatz und Tag (Grundszenario, Szenario 1 und 3) 2h Parkdauer, 5,0 Umschläge/Stellplatz und Tag (Szenario 2)	100	40	110	60
- Kurzzeitparker 1h Parkdauer, 6,0 Umschläge/Stellplatz und Tag (Grundszenario, Szenario 1 und 3) 1h Parkdauer, 8,0 Umschläge/Stellplatz und Tag (Szenario 2)	70	20	80	60

Tabelle 1: Nutzungsszenarien

Preispakete mittlerer Preis je Parkvorgang	Paket				
	1	2	3	4	Bewirtschaftungs-vorschlag
Festvermietung - Monatsmiete	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €
Langzeitparker	3,00 €	4,20 €	5,50 €	4,00 €	5,50 €
Normalparker	1,50 €	1,40 €	1,40 €	1,50 €	2,00 €
Kurzzeitparker	0,50 €	0,90 €	0,90 €	0,50 €	1,00 €

Tabelle 2: Preispakete

Amortisationszeiträume (Beispielrechnungen)

Bauwerkskosten	4.622.000 €							
Verkehrerschließung	700.000 €							
Zwischensumme	5.322.000 €							
Baunebenkosten 30%	1.597.000 €							
Netto-Baukosten	6.919.000 €							
zzgl. MwSt. 19%	1.315.000 €							
Brutto-Baukosten (gerundet)	8.234.000 €							
Zinssatz	0,5%							
jährliche Instandhaltung	25.000 €							
jährliche Betriebskosten	150.000 €							
Szenario	0		1		2		3	
Erlöse (min/max)	286.000 €	342.000 €	294.000 €	452.000 €	383.000 €	449.000 €	283.000 €	383.000 €
Preiskonzept	1	2	1	3	1	2	1	3
mögliche Kreditrate	111.000 €	167.000 €	119.000 €	277.000 €	208.000 €	274.000 €	108.000 €	208.000 €
Amortisationszeit	93	57	86	33	45	33	97	45

Tabelle 3: Amortisationszeiträume bei unterschiedlichen Nutzungsszenarien, Preiskonzepten und einem Zinssatz von 0,5%

Szenario	0		1		2		3	
Erlöse (min/max)	433.000 €		487.000 €		572.000 €		456.000 €	
Preiskonzept	Bewirtschaftungskonzept							
mögliche Kreditrate	258.000 €		312.000 €		397.000 €		281.000 €	
Amortisationszeit	35		29		22		32	

Tabelle 4: Amortisationszeiträume bei unterschiedlichen Nutzungsszenarien, dem vorgeschlagenen Bewirtschaftungskonzept und einem Zinssatz von 0,5%

Amortisationszeiträume (Beispielrechnungen)

Bauwerkskosten	4.622.000 €							
Verkehrerschließung	700.000 €							
Zwischensumme	5.322.000 €							
Baunebenkosten 30%	1.597.000 €							
Netto-Baukosten	6.919.000 €							
zzgl. MwSt. 19%	1.315.000 €							
Brutto-Baukosten (gerundet)	8.234.000 €							
Zinssatz	2,0%							
jährliche Instandhaltung	25.000 €							
jährliche Betriebskosten	150.000 €							
Szenario	0		1		2		3	
Erlöse (min/max)	286.000 €	342.000 €	294.000 €	452.000 €	383.000 €	449.000 €	283.000 €	383.000 €
Preiskonzept	1	2	1	3	1	2	1	3
mögliche Kreditrate	111.000 €	167.000 €	119.000 €	277.000 €	208.000 €	274.000 €	108.000 €	208.000 €
Amortisationszeit	keine Tilgung	216	keine Tilgung	46	80	47	keine Tilgung	80

Tabelle 5: Amortisationszeiträume bei unterschiedlichen Nutzungsszenarien, Preiskonzepten und einem Zinssatz von 2,0%

Szenario	0		1		2		3	
Erlöse (min/max)	433.000 €		487.000 €		572.000 €		456.000 €	
Preiskonzept	Bewirtschaftungskonzept							
mögliche Kreditrate	258.000 €		312.000 €		397.000 €		281.000 €	
Amortisationszeit	52		38		28		45	

Tabelle 6: Amortisationszeiträume bei unterschiedlichen Nutzungsszenarien, dem vorgeschlagenen Bewirtschaftungskonzept und einem Zinssatz von 2,0%