

# PARKHAUSGESELLSCHAFT DER STADT KASSEL MBH

## **Protokoll über die ordentliche Gesellschafterversammlung 2014 am 16.12.2014, 08:30 Uhr, im Büro der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH**

### **Tagesordnung:**

1. Bericht des Geschäftsführers
2. Feststellung des Jahresabschlusses 2013
3. Gewinnverwendung
4. Entlastung des Geschäftsführers
5. Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2014
6. Beratung, Diskussion und Beschluss des Wirtschaftsplans 2015
7. Objekt Tiefgarage Friedrichsplatz 1. BA / 2. BA Anpassung der Pachtverträge
8. Gutachten / Schäden in der Tiefgarage Friedrichsplatz
9. Verschiedenes

<b>Teilnehmer:</b>	
Vertreter der Stadt Kassel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Christof Nolda</li><li>• Herr Dr. Jürgen Barthel</li><li>• Herr Frank Grützmacher</li></ul>
Vertreter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GBZ Revisions und Treuhand AG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Stephan Zwingmann</li></ul>
Vertreter der Jochinger Bauconsulting und Projektmanagement GmbH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frau Monika Jochinger</li><li>• Herr Gerhard Jochinger</li></ul>

### **TOP 1: Bericht des Geschäftsführers**

Der Geschäftsführer, Herr Jochinger begrüßt alle Anwesenden. Die Vertreter der Stadt Kassel legen die Vollmacht des Oberbürgermeisters zur Vertretung in der Gesellschafterversammlung vor, in der die Bevollmächtigung zu den Tagesordnungspunkten 2 – 9 enthalten ist.

Der Geschäftsführer erläutert den Lagebericht der Parkhausgesellschaft.

Die Gesellschaft ist abhängig von der Einzelhandelskonjunktur der Innenstadt und hat im Vergleich zu 2012 einen Rückgang der Umsätze um circa 10% zu verbuchen. Dies ist den höheren Umsätzen im Documenta Jahr geschuldet. Dieser Rückgang konnte durch die Einführung eines neuen Tarifmodells für Kurzparker in 2012 und eine Preiserhöhung für Dauerstellplätze in 2013 ausgeglichen werden und bewirkte, zum Teil eine Steigerung der Umsatzerlöse bezogen auf 2011 um ca. 220 TEUR. Um einen aussagekräftigen Vergleich zu erhalten, dient das Jahr 2011 als Basis, da in 2012 das Ergebnis zu stark durch die documenta beeinflusst wurde.

Die Betriebsaufwendungen für das operative Geschäft sind weitgehend konstant geblieben.

Das Jahresergebnis liegt durch die Umsatzsteigerungen mit 207 TEUR über dem von 2011 und rund 122 TEUR unter dem Ergebnis des Documenta Jahres 2012.

Die Gesellschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität um alle ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes liegt die Liquidität der Gesellschaft bei 1.069 TEUR.

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses hat sich gegenüber dem Vorjahr 1.417 TEUR um 36 TEUR auf 1.453 TEUR erhöht. Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf der Erhöhung des Eigenkapitals.

Herr Dr. Barthel fragte den Wirtschaftsprüfer, ob Auffälligkeiten im Sinne des § 53 Haushaltsgrundsatzgesetzes bestehen. Der Wirtschaftsprüfer teilte mit, dass keine Auffälligkeiten bestehen.

### **Nachtragsbericht**

Nach dem bisherigen Geschäftsverlauf und den derzeitigen Verhältnissen sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten bzw. bekannt geworden.

Die Verhandlungen über die zukünftige Vertragsgestaltung des Pachtvertrages mit der Stadt Kassel im Zusammenhang mit der Übernahme der Leasingverträge durch die Stadt Kassel für den 1.BA (erfolgt), und den 2.BA, (noch ungewiss), erfordert eine Anpassung der Pacht bzw. Optionsverträge zwischen Stadt Kassel und der Parkhausgesellschaft.

Des Weiteren sind Bauschäden der Tiefgarage Friedrichsplatz offenkundig geworden, die derzeit durch Gutachten ermittelt werden. (siehe Top 7 & Top 8)

### **Prognosebericht**

Das Ergebnis des Jahres 2014 und folgender wird nachhaltig von der allgemeinen Einzelhandelskonjunktur bestimmt, die unverändert kein nachhaltiges Wachstum aufweist.

2014 ist auf der Basis der Vorjahreszahlen keine nennswerte Umsatz- und Ertragssteigerung zu erwarten.

### **Chancen- und Risikobericht**

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die zu einer Überschuldung bzw. Zahlungsunfähigkeit führen könnten. Der Fortbestand des Unternehmens ist nicht gefährdet.

Ein Anstieg der Treibstoffpreise könnte zu einem Ausweichen der Innenstadtbesucher auf öffentliche Verkehrsmittel führen, wodurch die Einnahmen sinken würden.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Centerflächen am Rande der City würde wegen ausbleibender Kunden in der Stadt eine erhebliche Gefahr für die Rentabilität der Parkhausgesellschaft bedeuten.

Attraktivitätssteigerungen der Innenstadt könnten zu einer höheren Besucherfrequenz führen, wovon die PHG durch mehr Einfahrten profitieren würden; dies sehen wir als Chance für das Unternehmen. Auch die Erhöhung der Parkgebühren für das oberirdische Parken in der Stadt, kann zu höheren Erträgen bei der Parkhausgesellschaft führen.

### **TOP 2: Feststellung des Jahresabschlusses 2013**

Der Jahresabschluss 2013 wird mit einer Bilanzsumme von 1.453.136,17 € und einem Jahresumsatz in Höhe von 2.268.558,72 € bei einem Jahresüberschuss in Höhe von 312.443,22 € und einem Bilanzgewinn von 313.880,92 € festgestellt und genehmigt.

### **TOP 3: Gewinnverwendung**

Nach Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahr, soll der Bilanzgewinn von 313.880,92 EUR in Höhe von 310.000,00 EUR ausgeschüttet werden, der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Ausschüttung soll zum 18.12.2014 stattfinden.

### **TOP 4: Entlastung des Geschäftsführers**

Herr Dr. Barthel beantragt die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2013, dem wird von allen Gesellschaftern stattgegeben.

## **TOP 5: Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2014**

Zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2014 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GBZ Revisions und Treuhand AG, Herr Zwingmann gewählt.

## **TOP 6: Beratung, Diskussion und Beschluss des Wirtschaftsplans 2015**

Der Wirtschaftsplan 2015 wird zur Kenntnis genommen und angenommen. Das Planergebnis für das Jahr 2014 wurde auf 513.379 € und das Planergebnis für das Jahr 2015 auf 565.794 € festgelegt. (Ohne Finanzerträge / Ohne Ertragssteuer)

## **TOP 7 Objekt Tiefgarage Friedrichsplatz 1.BA / 2.BA Anpassung der Pachtverträge**

Es sollte wie in den bisherigen Gesprächen mit den Vertretern der Stadt Kassel verabredet ein notarieller Vertrag vorbereitet werden, der die Annahme der Option des 1. BA und des 2. BA vorsieht. Dabei soll eine Heimfallregelung zu Gunsten der Parkhausgesellschaft 1. BA für den Fall verabredet werden, dass der 2. BA nicht angedient wird.

## **TOP 8 Gutachten / Schäden in der Tiefgarage Friedrichsplatz**

**a.**

Aufgrund der Kenntnisse zu den Bauschäden in der TGF 1. & 2. BA wurde zur Vorbereitung einer Entscheidungsgrundlage für die Vertragspartner der Parkhausgesellschaft ein externer Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Kassel beauftragt. Soweit im Vorgespräch erkennbar, wird weitgehend die Schadenshöhe wie bereits von den MA der Stadt Kassel ermittelt bestätigt. Das Gutachten wird im Januar übergeben. Aus einem Vorgespräch wissen wir, dass erheblicher Sanierungsaufwand ansteht. Darüber hinaus wurde von den Gutachtern festgestellt, dass die wesentlichen Schadensursachen auf eine fehlerhafte Statik, erheblich zu geringe Rissebewehrung und fehlerhafte Ausführung der Anschlusspunkte sowie falsche / mangelhafte Flächenbeschichtung mit den OS Systemen zurückzuführen sind.

**b.**

Über die von Seiten der Parkhausgesellschaft verauslagte Kostentragung des vg. Gutachtens ca. 28.000.- EU ist Einvernehmen herzustellen, die Parkhausgesellschaft geht damit bis zur Klärung in Vorlage.

**c.**

Über die Sanierungsfolge, die Zeiträume sowie die Kostentragung der Schadensbereiche ist Einvernehmen herzustellen.

**d.**

Das Ergebnis zu c. ist in den unter Top 7 genannten Vertrag aufzunehmen.

**e.**

Aus Sicht der Geschäftsführung der Parkhausgesellschaft steht fest, dass aufgrund der seinerzeitigen Ablehnung der Gewährleistungsübernahme wegen schwerer Mängel und aufgrund der bisherigen Kenntnis aus dem Gutachten keine Verpflichtungen auf die Parkhausgesellschaft entfallen, sei es aus Vertragsverletzung oder aus sonstiger Sicht.

## **TOP 9: Verschiedenes**

### **Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Abwasseranlage / Parkhaus Martinskirche**

Hier wurde die Situation um die Einleitung des Grundwassers erörtert. Herr Stadtbaurat Nolda erläuterte, dass eine Zahlung von Gebühren zur Einleitung des Grundwassers unumgänglich ist. Die technische Situation des Zählers der anfallende Wassermengen müsste aufwendig mit einem vorgeschalteten Sandfilter gestaltet werden, um einen dauerhaften Betrieb des Zählers zu ge-

währleisten. Die Pflicht zur Zahlung der anfallenden Gebühren wird nach wie vor von der Parkhausgesellschaft nicht in deren Zuständigkeitsbereich gesehen. Beim Gebäude handelt es sich um ein Teileigentum. Das weitere Vorgehen in diese Angelegenheit liegt bei der Stadt Kassel.

#### **Parkhaus Garde-du-Corps – Perspektiven**

Bezugnehmend auf die notwendige Sanierungssituationen im Parkhaus GDC teilte Herr Stadtbaurat Nolda mit, dass noch keine Ergebnisse im laufenden Verfahren vorliegen. Verschiedene Optionen werden geprüft.

#### **Verkauf Parkhaus Martinskirche und Parkhaus Jägerstraße bzw. GDC sofern die Fläche zur Bebauung ausgeschrieben werden.**

Ein möglicher Verkauf der Parkhäuser wurde von Herrn Stadtbaurat Nolda angesprochen. Von Seiten der PHG kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden, nur so viel dass sich der Verkauf auf die Einnahmen der Parkhausgesellschaft auswirken würde und im Widerspruch zu den grundsätzlichen vertraglichen Absprachen zwischen den Gesellschaftern stehen würde.

In der seinerzeitigen Gesamtverabredung und dem daraus entstandenen Vertragswerk wurde von Seiten der PHG die Übernahme der Leasingraten unter die Bedingung gestellt, dass der Betrieb und die Unterhaltung weiterer Parkhäuser ohne Pachtzins der Parkhausgesellschaft zu Verfügung gestellt werden. Somit kann aus Sicht der PHG über den Verkauf von Parkhäusern durch die Stadt Kassel nur in Verbindung mit dem Auslaufen der Leasingverpflichtungen gesprochen werden.

Kassel, 06.01.2015/gj:ns

Parkhausgesellschaft  
der Stadt Kassel mbH



Gerhard Jochinger