

Businessplan Zaunplatz Parking

Kommentar zur Wirtschaftlichkeit

Bericht vom 3. Februar 2022

Gemeinde Glarus

FP RE



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Analyse	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung	1
1.3	Vorbemerkungen	1
1.4	Kontext «Parkhäuser in der Schweiz»	2
1.5	Abgrenzung	2
1.6	Kostenschätzung	2
1.6.1	Erstellungskosten	2
1.6.2	Grundstück	2
1.6.3	Unberücksichtigte Positionen	3
1.6.4	Zwischenfazit zur Kostenschätzung	3
1.7	Ertragseinschätzung	3
1.7.1	Tarife	3
1.7.2	Kurzzeitparkplätze	3
1.7.3	Dauerparkplätze	3
1.7.4	Hybrid-Parkplätze	4
1.7.5	Zwischenfazit zur Ertragseinschätzung	4
1.8	Verzinsung	4
1.9	Wirtschaftlichkeit	5
1.10	Organisation	5
1.11	Finanzplanung	6
2	Schlussfolgerungen	7
2.1	Grobbeurteilung	7
2.2	Empfehlungen	8
2.2.1	Inhaltliche Beurteilung	8
2.2.2	Prozessuale Beurteilung	8
2.3	Weiteres	8

1 Analyse

1.1 Ausgangslage

Heute parkieren rund 120-140 Fahrzeuge pro Tag auf dem historisch bedeutenden Zaunplatz im Zentrum von Glarus. Das Angebot beträgt insgesamt 180 Parkplätze. Der Parkplatz ist unbefestigt (Kiesplatz).

Die oberirdische Parkierung steht damit in Konflikt zu diversen Veranstaltungen (z.B. Landsgemeinde, Zirkus Knie, Sounds of Glarus, Viehmarkt, etc.), welche über das gesamte Jahr auf dem Platz stattfinden. Aber auch sonst wird mit der heutigen Nutzung des Platzes der historischen Bedeutung des Ortes nur ungenügend entsprochen.

Daher hat sich die IG Zaunplatz Tiefgarage Glarus (in der Folge: IG Zaunplatz) im Jahr 2019 konstituiert, um mittels Erstellung einer eingeschossigen Tiefgarage mit 136 Parkplätzen (lateral erweiterbar auf 212 Parkplätze) unter dem Zaunplatz zukünftig einen autofreien Ort zu schaffen.

1.2 Aufgabenstellung

Basler & Hofmann und FPRE wurden durch die Gemeinde Glarus mit der Überprüfung der wirtschaftlichen Aspekte des vorgelegten Businessplans (ohne Datum) der IG Zaunplatz beauftragt.

Basler & Hofmann fokussiert dabei auf die technischen und baukostenseitigen Parameter des Vorhabens. FPRE setzt sich mit den marktseitigen Parametern und der Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens auseinander.

Die Erarbeitung der jeweiligen Kurzgutachten erfolgte voneinander unabhängig, die Erkenntnisse sind jedoch aufeinander abgestimmt (zwei gemeinsame Besprechungen).

1.3 Vorbemerkungen

Die vorliegenden Einschätzungen erfolgen nach rein ökonomischen Gesichtspunkten. Es findet keine politische Beurteilung des Vorhabens statt und es erfolgt auch keine gesamtheitliche Nutzwertanalyse des Vorhabens (z.B. zusätzliche Impulse für die Innenstadt aufgrund der städtebaulichen Aufwertung und damit erhöhten Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher auf dem Zaunplatz). Das Kurzgutachten beantwortet schlicht die Frage: «rechnet sich ein unterirdisches Parkhaus am Standort nach rein ökonomischen Gesichtspunkten»?

Im Kurzgutachten kommt FPRE zu einem vermeintlich klaren Schluss. Dieser soll aber nicht den Sinn des Vorhabens per se in Abrede stellen, sondern lediglich auf die oben formulierte Frage eine erste Einordnung ermöglichen.

Die Aufgabenstellung (vgl. Abschnitt 1.2) bezieht sich ausschliesslich auf die Analyse und die Beurteilung des bestehenden Businessplans der IG Zaunplatz. Das Parkierungskonzept der Gemeinde Glarus sowie weitere Materialien wurden für die Erstellung des Kurzgutachtens zur Kenntnis genommen.

FPRE erlaubt sich dennoch in den Schlussfolgerungen den einen oder anderen konstruktiven Hinweis für eine mögliche Weiterentwicklung des Projekts zu geben.

1.4 Kontext «Parkhäuser in der Schweiz»

Für die Realisierung solcher Parkhäuser (Einstellhallen, 100-200 Einheiten, zentraler Standort) lassen sich diverse Beispiele aus anderen Schweizer Mittelzentren finden. Allen eigen ist, dass sie zu einem wesentlichen Teil oder gesamthaft durch die öffentliche Hand finanziert und meist auch betrieben werden.

Die Assetklasse «Parkhaus» ist im gesamtschweizerischen Kontext - und im Vergleich zum Ausland - sehr schwach ausgeprägt. Dies hat historisch gesehen mehrere Gründe. Vereinzelt Beispiele an privaten Parkhäusern finden sich an frequentierten Lagen in den Grosszentren, in Tourismusorten oder an Orten hoher Mikrozentralität (z.B. Shoppingcenter).

1.5 Abgrenzung

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf das Parkhaus. Der darüberliegende Zaunplatz ist als öffentlicher Raum konzipiert. Die Planung, Realisierung (ab Planie) und Betrieb hat daher durch die Gemeinde Glarus zu erfolgen. Die Aufgänge aus dem Parkhaus auf den Zaunplatz sind planerisch/gestalterisch zu koordinieren, jedoch parkhausseitig zu finanzieren.

Die beschriebene Schnittstelle ist nach FPRE sinnvoll gewählt. In der Konsequenz bedeutet dies jedoch, dass für die Erstellung des Zaunplatzes bei von FPRE angenommenen Erstellungskosten von 500-1'000 CHF/m² und einer Fläche von rund 5'000 m² zusätzlich ein kommunales Budget von CHF 2'500'000-5'000'000 zur Verfügung stehen muss (vgl. Abschnitt 2.2.2).

1.6 Kostenschätzung

1.6.1 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten werden von der IG Zaunplatz auf CHF 9'200'000 (inkl. 7.7% MwSt. und inkl. 15% Reserve) geschätzt. Die Kostenschätzung berücksichtigt dabei nicht alle Kostenpositionen. Ausgenommen sind ¹:

- Grundstück;
- Umlegung von Werkleitungen;
- Allfällige Altlastensanierung;
- Trennsystem Kanalisation;
- Ladestationen;
- Finanzierungskosten.

Die Erstellungskosten wurden durch Basler & Hofmann beurteilt. Einzelne Kostenpositionen (z.B. Anker) wurden in einer ersten Lesung als zu knapp bemessen eingeschätzt. Andere Kostenpositionen fehlen (z.B. technische Anlagen). ² Die Kostenschätzung bildet nach Basler & Hofmann insgesamt ein Best-Case Szenario ab, die eingesetzten 15% Reserve werden durch die identifizierten Mehrkosten bereits egalisiert.

Ein Parkplatz kostet somit in der Erstellung (BKP 1-9): CHF 9'200'000 / 136 Einheiten = CHF 68'000 pro Einheit (gerundet). Dies ist auch nach FPRE für ein solches Vorhaben (komplizierter Baugrund, knappe Platzverhältnisse in historischem Umfeld) ein realistischer Wert, jedoch ohne Reserven für Unvorhergesehenes zu beinhalten.

1.6.2 Grundstück

Die Nutzung des öffentlichen Grunds soll über einen Baurechtszins abgegolten werden. Ein Basiswert von 120 CHF/m² wird mit einem Zinssatz von 1.5% verrechnet. Dies resultiert in einem jährlichen Baurechtszins von CHF 6'750.

¹ Die Kosten einer Umlegung von Werkleitungen und die Erstellung eines Trennsystems wurden gem. Machbarkeitsstudie Jackcontrol, 2017 auf rund CHF 1'200'000 bemessen.

² Das Parkhaus umfasst gemäss Businessplan 3'740 m². Für die Anordnung von 136 Parkplätzen ist dies sehr effizient (ca. 27 m² pro Einheit). Vor dem Hintergrund der entsprechenden VSS-Normen für ein öffentliches Parkhaus mit Komfortstufe B inkl. WC-Anlagen, Technikraum, etc. wäre die Machbarkeit dieses Konzepts kritisch zu prüfen.

Den Basiswert beurteilt FPRE als angemessen³. Im Sinne eines partnerschaftlichen Ansatzes (gleiche Verzinsung von Boden und Bauwerk) fällt der gewählte Zinssatz aber eher tief aus. Mit anderen Worten würde das Parkhaus über die vergünstigte Beanspruchung von öffentlichem Grund «subventioniert».

1.6.3 Unberücksichtigte Positionen

Die Finanzierung kann gemäss Initianten mittels Kostentragung durch Dritten verbessert werden. Z.B. könnte die Umlegung der Werkleitungen durch die Technischen Betriebe (bzw. die Finanzierung über den Finanzhaushalt der Gemeinde Glarus) erfolgen. Die Verlagerung von Kosten verbessert logischerweise den Business Case für das Parkhaus. Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit - wie sie hier gefordert ist - muss jedoch in einem ersten Schritt zwingend eine Vollkostenrechnung im Vordergrund stehen.

Die nicht berücksichtigten Positionen müssen zwingend in einem Finanzplan ausgewiesen werden bzw. deren Finanzierung durch Dritte nachgewiesen sein.

1.6.4 Zwischenfazit zur Kostenschätzung

Die Erstellungskosten (BKP 1-9) sind in Bezug auf die baulichen Aspekte mit CHF 9'200'000 (68'000 CHF/Parkplatz) realistisch eingesetzt, beinhalten jedoch nach Analyse von Basler & Hofmann keine Reserven für Unvorhergesehenes. Wesentliche Kostenelemente (z.B. Umlegung der Werkleitungen) sind von der Kostenschätzung ausgenommen. Für das Grundstück wird zurzeit ein zu niedriger Baurechtszins vorausgesetzt.

1.7 Ertragseinschätzung

1.7.1 Tarife

Für das Parkhaus werden im Businessplan drei Nutzungskategorien vorgeschlagen (inkl. Anzahl Parkplätze):

- Dauerparkplätze (30)
- Hybrid-Parkplätze - Tag oder Nacht (bis 80)
- Kurzzeitparkplätze (bis 40)

Das Verhältnis der Parkplätze für die zwei letztgenannten Nutzergruppen ist nicht fix, sondern kann je nach Nachfrage (insb. in den Abend- und Morgenstunden mit potenziellen Spitzen für die «Hybrid»-Parkierung) mittels eines Parkleitsystems flexibel gemanagt werden.

Den Angebotsmix beurteilt FPRE als intelligent. Es stellt sich jedoch die grundsätzliche Frage, ob das geplante Angebot 1:1 den heutigen Bedürfnissen der Parkierenden auf dem Zaunplatz entspricht oder nicht neue Nachfragesegmente erschliesst (offener Punkt).

1.7.2 Kurzzeitparkplätze

Das Pricing für kurzzeitiges Parkieren ist standortgerecht. Mit Gratisparkplätzen bis max. einer halben Stunde steht das Parkhaus jedoch in starker Konkurrenz mit der oberirdischen Parkierung (Blaue Zone: gratis bis max. 1.5 Stunden). Für die kurze Besorgung (Annahme: 1 Std.) wäre das Parkhaus Zaunplatz somit (nicht nur aufgrund der potenziell grösseren Wegdistanzen, sondern auch aufgrund der Kostenpflichtigkeit) wohl nicht die erste Wahl, sondern bei gegebenem Parkierungsangebot im Zentrum Glarus mehr eine Alternative. Bei einem (unregelmässigen) Aufenthalt von mehreren Stunden wäre das Parkhaus aufgrund seines linearen Preismodells hingegen sehr attraktiv. Dieses Potenzial dürfte nach FPRE jedoch überschaubar und auf die Wochenenden beschränkt sein (z.B. Ausflügler).

Die Auslastungsgrade (samstags 100%, wochentags max. 50% und sonntags nochmals klar tiefer) sind aber eher vorsichtig eingeschätzt. Der antizipierte Jahresumsatz von rund CHF 70'000 sollte sich daher realisieren lassen.

1.7.3 Dauerparkplätze

Das Angebot von Dauerparkplätzen (fixe Parkplätze mit unbefristeten Mietverträgen) scheint im Zentrum Glarus ein knappes Gut zu sein. Die aktuell auf den Immobilienplattformen geringe Zahl an

³ Die aktuelle Nutzung des Platzes als oberirdischer Parkplatz lässt einen Landwert von 120-180 CHF/m² rechtfertigen (30 CHF/PP Mt., 5% BR, 50%-70% Auslastung).

ausgeschriebenen Parkplätzen stützt diesen Befund. Das Angebot wäre mit 30 Einheiten zudem beschränkt.

Dennoch: Das Parkplatzmodell aus dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS von FPRE prognostiziert in einem Mietertrag von 165 CHF/ Mt. Die im Businessplan erwähnten Konkurrenzstandorte (Salzwaage, Schweizerhof, Kantonsspital) vermieten zentrumsnahe Parkplätze zwischen 120 und 160 CHF/ Mt. Lokale Experten beobachten Mietpreise von bis zu 130 CHF/ Mt. Es stellt sich FPRE daher die Frage, ob wie im Businessplan vorgesehen, eine effektive Zahlungsbereitschaft von 230 CHF/ Mt. für einen zentralen, witterungsgeschützten Parkplatz am Standort vorhanden ist.

Der Businessplan postuliert diese Zahlungsbereitschaft von Anwohnern und Betriebe. Doch selbst wenn sich diese These kurzfristig als richtig erweisen würde, so müsste sich das Angebot auch langfristig bewähren. Das heisst auch bei einer zukünftigen Angebotserweiterung (vgl. die zur Diskussion stehenden und zurzeit aufgeschobenen Planungen zu den Parkhäusern Erlen/ Schützenhaus und Süd) müsste das Pricing kompetitiv bleiben. Nach Einschätzung von FPRE ist dies unwahrscheinlich, das Mietniveau bzw. der Auslastungsgrad von 100% auf den gesamten Betrachtungszeitraum zu hoch angesetzt.

FPRE würde daher den Jahresumsatz langfristig eher auf CHF 50'000 (140 CHF/ Mt., minimaler Leerstand), denn bei CHF 84'000 einschätzen.

1.7.4 Hybrid-Parkplätze

Die Ausführungen zur Mehrfachnachnutzung von Parkplätzen sind nach FPRE wertvoll. Der Betrieb bedingt jedoch - sollen die wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Potenziale abgeschöpft werden - ein sehr professionelles Management. Werden zu viele «Hybrid»-Parkplätze nur einfach genutzt, so resultiert bereits gegenüber einem Dauerparkplatz ein klarer Minderertrag. Auch für diese Kategorie wird im Businessplan die Auslastung bei nahezu 100% angenommen.

Gemäss der getätigten Analyse erschliesst es sich FPRE nicht, weshalb ein Mieter für einen Hybrid-Parkplatz «Nacht» 175 CHF/ Mt. bezahlen soll. Die aktuelle Knappheit ist zwar ein gewichtiges Argument, darf aber nicht auf alle Ewigkeit vorausgesetzt werden. Marktgerecht schätzt FPRE für das Hybrid-Modell «Nacht» eher eine Miete von bis zu 130 CHF/ Mt. Das Hybrid-Modell «Tag» erscheint hingegen angemessen.

Um die durchgehend hohe Auslastung (sprich Gleichgewicht zwischen Tag- und Nacht-Parkierung) sicherzustellen, müsste die Nachfrage das Angebot stets deutlich übersteigen und eine sehr aktive Bewirtschaftung sichergestellt sein. FPRE erachtet daher einen Jahresumsatz von CHF 200'000 (Hybrid «Nacht» um 25% reduziert, 10% Leerstand) realistischer an als die CHF 252'000 Jahresumsatz gem. Businessplan IG Zaubplatz.

1.7.5 Zwischenfazit zur Ertragseinschätzung

Sowohl das angenommene Mietniveau wie auch den Auslastungsgrad beurteilt FPRE als sehr optimistisch. Sie sind zu diesem Zeitpunkt als Zielwerte für die IG Zaubplatz zu verstehen, für welche es aktuell aber wenig empirische Evidenz gibt. Das vorgesehene Modell ist intelligent, erfordert jedoch eine höchst professionelle und digitalisierte Bewirtschaftung, welche nicht als selbstverständlich vorausgesetzt werden darf. Die Marktrisiken sind daher nicht zu unterschätzen (vgl. Abschnitt 2.1).

Die IG Zaubplatz prognostiziert einen Jahresumsatz von CHF 405'000 (inkl. MwSt.)⁴ bzw. 376'000 (exkl. MwSt.). Dies entspricht bei 136 Parkplätzen einem durchschnittlichen Soll-Ertrag von 230 CHF/ Mt. und Parkplatz. FPRE schätzt basierend auf den vorhandenen Daten und Auskünften einen Jahresumsatz von CHF 320'000 (inkl. MwSt.) als wahrscheinlich.

Vorbehalten bleibt die Erschliessung weiterer Ertragsquellen. So wird als möglicher Mehrwert ein Angebot an Parkplätzen mit Ladestationen für Elektroautos erwähnt (die notwendigen Investitionen sind jedoch ausgeklammert). Auch besteht die Option für die Berücksichtigung der Einstellhalle als Luftschutzraumkontingent (mit Einkaufsmöglichkeit für Dritte).

1.8 Verzinsung

Die noch zu gründende Betreibergesellschaft Parking Zaubplatz AG soll gem. Businessplan (vgl. Seite 11) der IG Zaubplatz die Realisierung einer marktgerechten Verzinsung der Investition ermöglichen.

Unter einer risikogerechten (Eigenkapital-)Rendite für die Assetklasse «Parkhaus» am Standort Glarus schätzt FPRE eine Verzinsung im Bereich von 5% bis 7%.

In der Finanzplanung werden Zinserwartungen für das eingesetzte Eigen- und Fremdkapital präzisiert (vgl. Abschnitt 1.11). Unabhängig davon: Gelingt es das Fremdkapital zu einem Satz von durchschnittlich 2% zu

⁴ Zur Frage der Optierung vgl. Abschnitt 1.10.

verzinsen (was einen starken Projektpartner voraussetzen würde) und das Eigenkapital mit 5% bis 7% (Zielrendite für private Dritte), so resultiert dies bei einem paritätischen Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapitaleinsatz in einem mittleren Zinssatz von 4%. In der Folge legt FPRE der Wirtschaftlichkeit eine Zielrendite von 4% bis 4.5% zu Grunde (vgl. Abschnitt 1.9).

1.9 Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtbetrachtung von Jahresumsatz und Kapitalisierung in Gegenüberstellung zum Ertragswert bzw. den tragbaren Anlagekosten (BKP 1-9) ergibt folgendes Bild:

Tabelle 1 Ertragswert in Abhängigkeit des Jahresumsatzes und Kapitalisierung

Umsatz (CHF p.a.)	Bruttorendite				
	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%
450'000	15'000'000	12'857'143	11'250'000	10'000'000	9'000'000
425'000	14'166'667	12'142'857	10'625'000	9'444'444	8'500'000
400'000	13'333'333	11'428'571	10'000'000	8'888'889	8'000'000
375'000	12'500'000	10'714'286	9'375'000	8'333'333	7'500'000
350'000	11'666'667	10'000'000	8'750'000	7'777'778	7'000'000
325'000	10'833'333	9'285'714	8'125'000	7'222'222	6'500'000
300'000	10'000'000	8'571'429	7'500'000	6'666'667	6'000'000

Zielwert IG Zaunplatz

Einschätzung FPRE

Quelle: Businessplan IG Zaunplatz. Modellierung und Einschätzungen FPRE.

Bei einem Jahresumsatz von CHF 375'000 (exkl. MwSt.) gem. IG Zaunplatz können die Anlagekosten (BKP 1-9 inkl. MwSt.) von CHF 9'200'000 zu rund 4.1% verzinst werden. Dies wäre demnach (unter gegebenem Finanzierungsmodell) als «knapp» marktgerecht zu bezeichnen.

Wie in Abschnitt 1.7 dargelegt, erachtet FPRE einen Jahresumsatz von CHF 320'000 (exkl. MwSt.) wahrscheinlich. Daher gilt: entweder müssen die Anlagekosten reduziert werden (ohne die Ertragsseite zu beeinflussen) oder die Renditeerwartungen müssen gesenkt werden.

Zusammenfassend kann die Wirtschaftlichkeit wie folgt beschrieben werden:

- Die Anlagekosten (BKP 1-9) von CHF 9'200'000 sind erreichbar, beinhalten jedoch keine Reserven;
- Der prognostizierte Jahresumsatz von CHF 375'000 beurteilt FPRE zu hoch;
- Die zu erwirtschaftende Rendite darf nicht als «risiko- oder marktgerecht» betitelt werden.

Mögliche Massnahmen fasst der Businessplan (vgl. Seite 45) zusammen. Abstrahiert gilt:

- Reduktion der Anlagekosten durch konzeptionelle Anpassungen oder weitere Kostenauslagerung (strategische Partnerschaften);
- Erhöhung des Jahresumsatzes durch konzeptionelle und/ oder betriebliche Anpassungen (Synergien);
- Verbesserung der Finanzierungsbedingungen (teilw. Verzicht auf eine risikogerechte Verzinsung durch Aktionäre, weitere à-fonds-perdu Beiträge, Erhöhung des FK unter Bezug starker Finanzpartner).

1.10 Organisation

Die Organisation der Aktiengesellschaft mit einem bis drei-köpfigen Verwaltungsrat, einer ebenso grossen Geschäftsleitung und eigenem Facility Management (vgl. Businessplan, Seite 41) ist nach FPRE für ein solches Einzelobjekt (zu) aufwendig. Das Outsourcing des operativen Geschäfts unter Ausschöpfung zusätzlicher Synergien ist - wie dies im Businessplan angedeutet ist - zwingend.

Die Betriebskosten sind ansonsten im Abschnitt 1.11 Finanzplanung kommentiert.

1.11 Finanzplanung

Der Finanzplan der IG Zaunplatz ist für FPRE nachvollziehbar. Die Angemessenheit der einzelnen Komponenten (Kosten, Erträge, Verzinsung) wurde in Kapitel 1 des vorliegenden Kurzgutachtens analysiert und kommentiert.

Im Weiteren sind folgende Punkte erwähnenswert:

- Die Anlagekosten des Parkhauses werden optiert (vgl. Businessplan, Seite 51). Dies ist eine sinnvolle Annahme, jedoch reduziert dies nur die Attraktivität für gewerbliche Dauermieter, welche die Mehrwertsteuer ihrerseits als Vorsteuer in Abzug bringen können und daher das Parkplatzangebot attraktiviert;
- Vom Finanzierungsbedarf von CHF 9 Mio. werden CHF 3 Mio. als Projektbeitrag (à-fonds-perdu) seitens der Gemeinde Glarus vorausgesetzt. Dies für die Abgeltung eines generellen Mehrwerts für das Ortsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt.
- Bei den kalkulatorischen Abschreibungen (Initialkosten und Rückstellungen für Renovationen) auf dem Bauwerk sowie den angenommenen Kosten für Betrieb und Unterhalt (rund 660 CHF/a und Parkplatz) handelt es sich um plausible, wenngleich knappe Grössen.
- Das Fremdkapital wird mit 2% (Jahr 1-10) bzw. 4% (ab Jahr 11) verzinst, was eine realistische Annahme ist. Für das Eigenkapital wird eine Dividende von 2% angenommen. Dies ist – wie es die Initianten auch einräumen – eine eher tiefe (symbolische), wenngleich nicht atypische Rendite für solche Vorhaben im Glarnerland. Dies widerspricht jedoch der Aussage, dass eine risikogerechte Entschädigung der Aktionäre (vgl. Businessplan, S. 11) angestrebt wird.

Der Businessplan IG Zaunplatz setzt den «Goodwill» diverser Akteure voraus: So hat die Gemeinde Glarus einen à-fonds-perdu Projektbeitrag von CHF 3 Mio. (ein Drittel der Anlagekosten) zu leisten, einen vergünstigten Baurechtszins zu gewähren und die Aktionäre (ein weiterer Drittel der Anlagekosten) begnügen sich mit einer Dividende von 2%. Ohne dieses Entgegenkommen würde der Businessplan in sich zusammenbrechen.

2 Schlussfolgerungen

2.1 Grobbeurteilung

Die Wirtschaftlichkeit des Projektvorhabens versteht FPRE zum heutigen Zeitpunkt als Hypothese. Auf die kritischen Punkte wurde in Kapitel 1 hingewiesen.

Eine wesentliche Aussage macht die IG Zaunplatz selbst gleich zu Beginn ihres Businessplans (vgl. Seite 11), indem sie schreibt:

«Unter dem Leitspruch „Mä sött halt“ hat sich die IG Zaunplatz Tiefgarage Glarus im Jahre 2019 gegründet und bündelt damit ein langgehegtes Interesse zahlreicher Mitglieder, wobei dieses in der Grundintention nicht primär auf den Bau einer Tiefgarage abzielt, sondern vielmehr auf die damit mögliche Umnutzung des Landsgemeindeplatzes.»

Das unterirdische Parkhaus wird somit als Mittel zum Zweck gesehen - nämlich dem primären Zweck eines autofreien Zaunplatzes dienend. So löblich die Grundintention ist, so lässt die Aussage naturgemäss Zweifel am Interesse des langfristig kommerziellen Erfolgs des Parkhauses durch die IG (bzw. später der AG) aufkommen. Wir lesen das Projektvorhaben daher primär als politisch motivierte Initialzündung um die Gemeinde Glarus zum raschen Handeln und zum Passieren eines «point of no return» zu bewegen.

Die mit dem Projektvorhaben verbundenen Marktrisiken und möglichen Massnahmen sind im Businessplan (vgl. Seite 45) zusammengefasst:

Abbildung 1 Marktrisiken gem. IG Zaunplatz

Pricing:

Beschrieb:	Es ist denkbar, dass sich die in den finanziellen Kalkulationen zugrunde gelegten Nutzungspreise/Mieten für die Garage effektiv als zu hoch erweisen und sich die erwarteten Erträge nicht einstellen. Dies könnte z.B. auch der Fall sein, wenn im Einzugsfeld der geplanten Garage neue Angebote geschaffen werden, die die angebotenen Leistungen/Parkplätze konkurrenzieren. Fällt dies in einem geringen Masse aus, hätte das zur Konsequenz, dass die (eher geringe) Rendite für die Anleger erodiert wird. Akzentuiert sich das Problem weiter, könnte es zu nachhaltigen finanziellen Verlusten führen, welche in letzter Konsequenz entweder eine Refinanzierung/Finanzsanierung erforderlich machen könnten oder gar zum Konkurs der Betreibergesellschaft führen könnte. Als Grundeigentümerin würde in dem Fall die Garage in die Hände der Gemeinde Glarus fallen.	Massnahmen:	Einbindung von institutionellen Ankerinvestoren mit eigenem Bedürfnis nach Parkflächen in der Innenstadt von Glarus (z.B. GLKB, Verwaltung, Berufsschule, usw.). Abschluss von möglichst vielen Langfrist-Mietverträgen vor Bauentscheid. Optimierung bzw. Minimierung der Baukosten, sodass wirtschaftlicher Break-even bei möglichst geringen Einnahmen ausfällt. Generierung von möglichst hohen Investitionssynergien mit Drittnutzern (Gemeinde, TBG, Zivilschutz, Nachbarn, usw.). Schaffung einer möglichst hohen Eigenkapitalbasis bei möglichst geringem Fremdkapital, sodass der Zinsaufwand möglichst tief ausfällt. Einrechnung von adäquaten Reserven bei Baukostenschätzung und konservative Annahme von Erträgen. Suche nach Bürgschaften bei Drittparteien mit gutem Rating zur Minimierung der Zinslast. Findung von möglichst hohen à-fonds-perdu-Beiträgen (z.B. aus GLKB-Fonds, Tourismusfonds, Lotteriefonds, Berghilfe, private Spenden, Werbung/Sponsoring, usw.). Durchführung von Sensitivitätsanalysen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche den möglichen Spielraum bzw. vorhandene Reserven aufzeigen.
Gewichtung:	schwer		
Eintretenswahrscheinlichkeit:	gering		

Quelle: Businessplan IG Zaunplatz.

FPRE beurteilt diese Auslegeordnung an Marktrisiken als angemessen. Die Eintretenswahrscheinlichkeit würden wir jedoch nicht als «gering», sondern als «mittel-hoch» einstufen. Damit wird ein griffiges Risikomanagement notwendig. Die IG Zaunplatz nennt auch hier eine Reihe wichtiger Massnahmen, welche der Risikoreduzierung bzw. -minimierung dienen. Greifen sie nicht, gilt aber: «Als Grundeigentümerin würde in dem Fall [Anm. eines Konkurses] die Garage in die Hände der Gemeinde Glarus fallen.»

Die Rückabwicklung ist nicht zwingend, jedoch eine realistische Einschätzung und wird von der IG Zaubplatz bereits heute als Rückfallebene vorausgesetzt.

2.2 Empfehlungen

2.2.1 Inhaltliche Beurteilung

Das Parkhaus lässt sich nur über einen hohen Anteil fest vermieteter Parkplätze minimal rentabilisieren. Die Mieterträge für Dauermiete und Hybrid beurteilt FPRE als sehr optimistisch (unrealistisch?) und es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob mit dem unterirdischen Parkhaus nicht andere (bisher nicht adressierte) Nutzerbedürfnisse (sprich Parkplätze in Einstellhalle für Dauermieter) befriedigt werden. Dies hätte entsprechende - und möglicherweise unerwünschte - Verlagerungseffekte für die kurzzeitige Parkierung zur Folge. Sollte dies verhindert werden, so sind das Platzangebot, Pricing, Signalistik etc. optimal auf die kurzzeitige Parkierung auszurichten und ggf. sind zudem flankierende Massnahmen zu definieren.

Abgebildet ist im Businessplan der IG Zaubplatz vermeintlich DIE Lösung: Die 100% Verlagerung aller Parkplätze in den Untergrund. Für die Sicherstellung der heutigen Anzahl Parkplätze (180 Einheiten) bzw. die Abdeckung des effektiven Bedarfs (120-140 Fahrzeuge pro Tag) wird ein sehr kostspieliges Unterfangen mit mind. 136 unterirdischen Parkplätzen zur Diskussion gestellt.

Im Nicht-Wissen, ob weitere Lösungsansätze in den letzten Jahren geprüft und verworfen werden mussten, beurteilt FPRE den Projektvorschlag als nicht zwingend und empfiehlt weitere Varianten prüfen zu lassen:

Ein redimensioniertes Projekt mit oberirdischen Parkplätzen für die kurzzeitige Parkierung und Parkplätzen für die Dauermiete in einer kompakten (nicht öffentlichen) Einstellhalle würde möglicherweise sowohl die Kosten- wie auch die Ertragslage massiv verbessern. Den Bedürfnissen der kurzzeitig Parkierenden (Sichtbarkeit, Wegdistanzen, Bequemlichkeit etc.) und der Dauerparkierenden (Witterungsschutz, Sicherheit, Lagerungsmöglichkeiten, etc.) könnte tendenziell besser entsprochen und Konflikte zwischen den beiden Nutzungskategorien vorgebeugt werden.

2.2.2 Prozessuale Beurteilung

Für einen positiven Grundsatzentscheid müsste nach Einschätzung von FPRE mehr über das heutige und zukünftige Kunden- bzw. Parkverhalten und die Bedürfnisse/ Präferenzen der Parkierenden auf dem Zaubplatz und im Zentrum von Glarus bekannt sein. Wer würde einen Dauerparkplatz zu welchen Konditionen mieten? Wie reagieren Kurzzeitparkierende auf das Angebot eines unterirdischen Parkhauses? Erst mit diesen Angaben kann die Ertragsseite des Businessplans weiter präzisiert werden.

Im Weiteren stellt sich im gleichen Zug die Grundsatzfrage, was mit dem Zaubplatz geschehen soll bzw. wie der Nutzwert zu beziffern ist (symbolisch und effektiv). Denn mit einem positiven Grundsatzentscheid zum Parkhaus wird auch ein positiver Grundsatzentscheid zur Umnutzung des Zaubplatzes vorausgesetzt. Auf der Kostenseite stehen zurzeit eine Subventionierung des Projekts in Form von Sachleistungen (z.B. Umlegung Werkleitungen), finanzieller Abgeltungen (z.B. reduzierter Baurechtszins, Projektbeitrag à-fonds-perdu) sowie die Planungs-, Erstellungs- und Betriebskosten für den Zaubplatz selbst.

2.3 Weiteres

Das Vorhaben eines öffentlichen Parkhauses unter dem Zaubplatz im Zentrum von Glarus lässt sich nach Einschätzung von FPRE unter rein ökonomischen Gesichtspunkten kaum rentabilisieren. Es ist daher die Frage, welche Kosten und Risiken von nicht renditegetriebenen Dritten übernommen werden bzw. welcher Gesamtnutzen die Gemeinde Glarus in einer solchen Lösung sieht.

Bei Verkehrsinfrastrukturen (so auch meist bei Parkhäusern) sind die Standortgemeinden meist im Aktionariat der Betreibergesellschaft vertreten. Es stellt sich hier bereits aufgrund der engen Verzahnung von Parkhaus und öffentlicher Platz in Planung, Realisierung und Betrieb, aber auch aufgrund der langfristigen unsicheren Finanzierung des Vorhabens die Frage, ob es für die Gemeinde Glarus nicht sinnvoll wäre, von vornherein eine massgebliche Beteiligung an der Aktiengesellschaft vorzusehen. Ansonsten ist das Risiko gross, dass die Gemeinde Glarus früher oder später als «Rettungsfallschirm» zu dienen hat.

Inwiefern «ideell» motivierte Dritte für die weitere Finanzierung eines solchen Unterfangens «Zaubplatz» gewonnen werden können, ist weiter zu prüfen und wäre sicherlich wünschbar. Ähnliche Projekte konnten in der Vergangenheit auch nur dank Mäzenatentum bzw. eines Crowdfundings umgesetzt werden (z.B. Bärengraben Bern).

Impressum

Projekt

30391

Auftraggeber

Gemeinde Glarus

Bau und Umwelt

Poststrasse 2a

8755 Ennenda

Kontakt

Marcel Peter

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A

3012 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

Projektleitung

Rainer Marti

Bearbeitung

Arno Curschellas

Rainer Marti

Zeitraum

Januar – Februar 2022