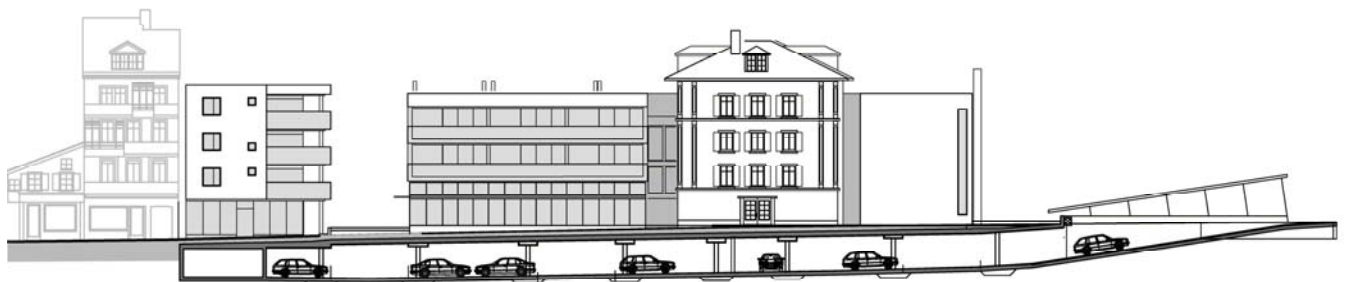


Interessengemeinschaft Zentralparkhaus
Jungfraustrasse Interlaken



Parkhaus Jungfraustrasse / Höhematte

Überbauung Jungfraustrasse – altes Amtshaus

Inhaltsverzeichnis

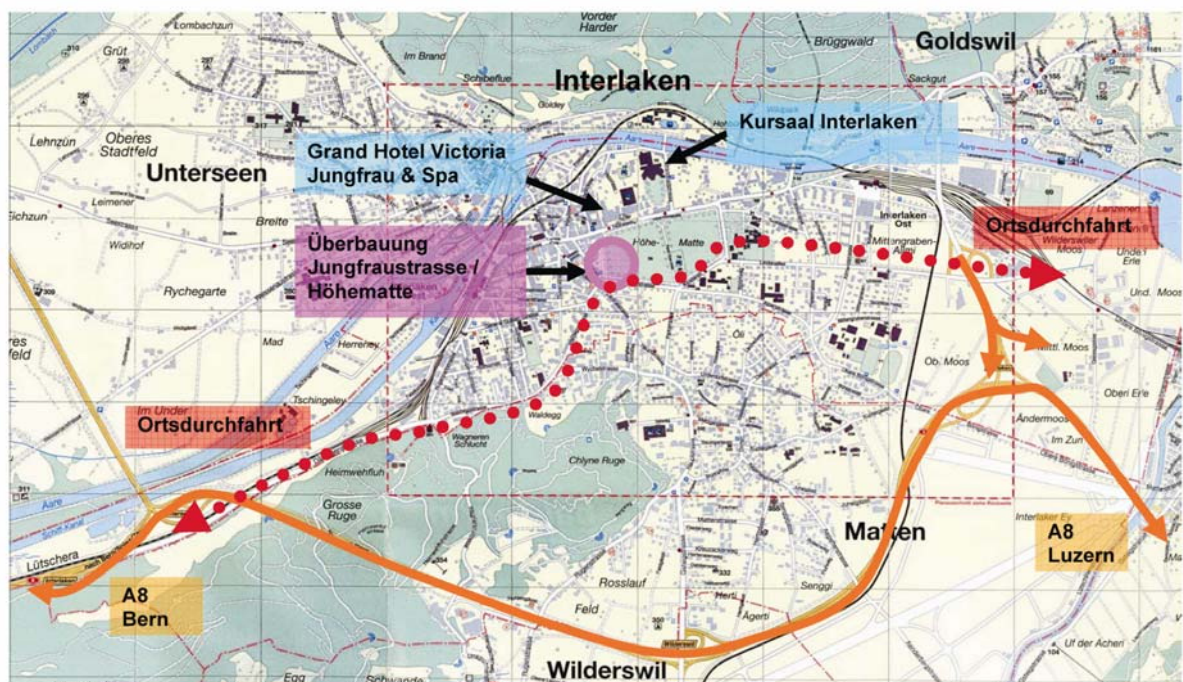
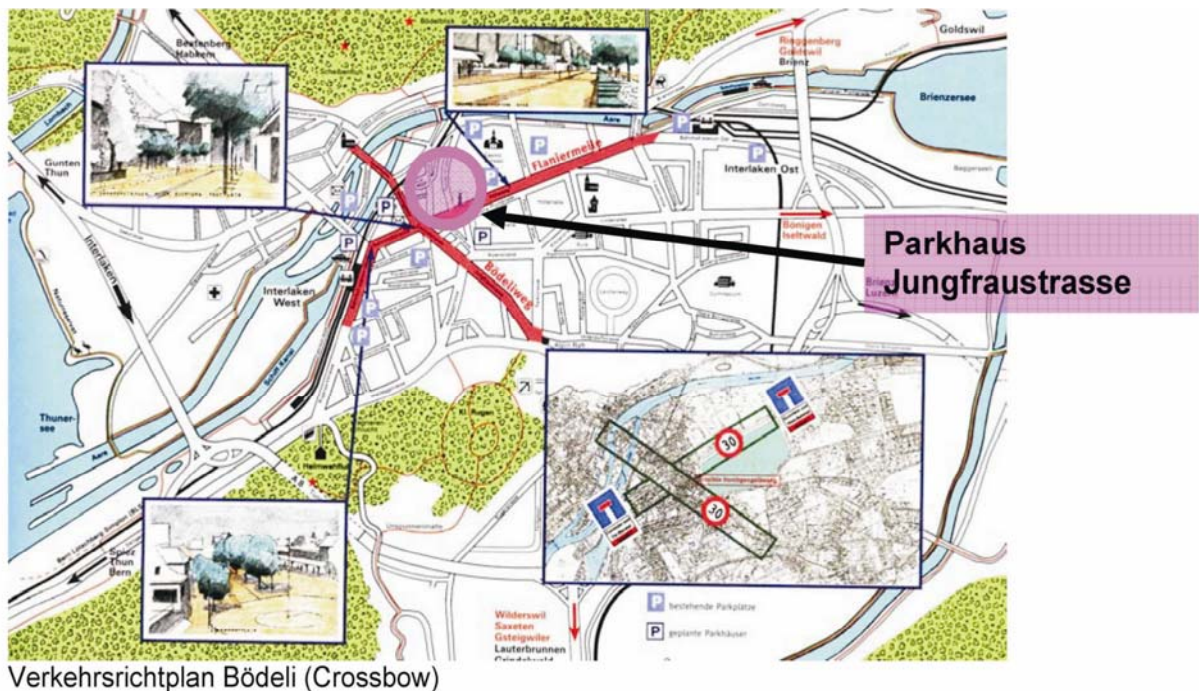
- 1 Projektbeschreibung
- 2 Allgemeines / Lage / Erschliessung
- 3 Termine
- 4 Kontakt
- 5 Investitionskosten
- 6 Kommentar zur Erfolgsrechnung
- 7 Berechnungsgrundlage der Erfolgsrechnung
- 8 Erfolgsrechnung
- 9 Rekapitulation Aufwand Parkhaus
- 10 Schemagrundriss Parkhaus



1. Projektbeschreibung

Das erste öffentliche Parkhaus im Zentrum von Interlaken verschafft allen Anwohnern, umliegende Geschäfte und Zentrumskunden Parkraum und entlastet die örtliche Verkehrssituation. Die direkte Anbindung der Ein- / Ausfahrt an die Alpenstrasse – Waldeggstrasse gewährleistet einen reibungslosen Verlauf im Strassenverkehr und stimmt optimal mit dem Verkehrsrichtplan Bödeli, Crossbow überein.

Das Parkhaus dient der Parkierung von 150 Fahrzeugen. Für die private Benutzung sind abgetrennte Abstellplätze ca. 35 Plätze vorgesehen. Das öffentliche Parkhaus ist das eigentliche Kernstück der Überbauung IGZ. Ohne Parkhaus kann das Bauvorhaben nicht realisiert werden. Die rund 115 öffentlichen Parkplätze kommen einem langen Bedürfnis der Gemeinde Interlaken entgegen und decken dringenden Bedarf an öffentlichem Parkraum ab. Darum auch die Beteiligung von 500'000.- der Gemeinde Interlaken am Parkhaus. Die Lage direkt an der Höhematte ist prominent und sichert eine gute Ausgangslage für die verschiedenen Kunden-/ Besucherbedürfnisse: Einkauf, Kongress, Restaurantbesuch, etc...



2. Allgemeines / Lage / Erschliessung

Die Überbauung liegt direkt an der Höhematte und mitten im Zentrum von Interlaken, in einem Gebiet mit nur wenig öffentlichen Parkplätzen. Nur zwei bis drei Gehminuten entfernt, befinden sich der Kursaal, das Grand Hotel Victoria Jungfrau, das Metropole und die Post. Das Parkhaus liegt direkt an der Hauptverkehrsader des Verkehrsrichtplan Bödeli, Crossbow.

Information zu Unterhalt, Reparaturen, Ersatz und Betriebskosten des Parkhauses liegen vor und können, falls gewünscht, eingesehen werden.

3. Termine

Baubewilligung erteilt	Oktober 2005
Baubeginn	April 2007
Fertigstellung Gesamtüberbauung	April 2009

4. Kontakt

Für detaillierte Auskünfte kontaktieren Sie bitte:

Inter-Treuhand AG
Postgasse 12
3800 Interlaken

Tel. 033 822 01 21
Fax 033 822 01 23
www.intertreuhand.ch
info@intertreuhand.ch

Kontaktpersonen:

Herr Beat Kaderli,
Herr Joachim Teutschmann,
Frau Alice Neuenschwander,
Frau Sabine Lüthi

5. Investitionskosten

Parkhaus schlüsselfertig und betriebsbereit (inkl. Mwst)

Fr. 9'500'000.00

Finanzierung

Eigenkapital

Fr. 4'000'000.00 42 %

Fremdkapital

Fr. 5'500'000.00 58 %

= Total Investitionskosten

Fr. 9'500'000.00 100 %

=====

Kapitalrückzahlung Fr. 100'000.00 pro Jahr

6. Kommentar zur Erfolgsrechnung

115 öffentliche Parkplätze zur Bewirtschaftung

Unsere Berechnungen gehen von sehr konservativen Annahmen aus.

- Eine Belegung von lediglich 64 % nach 10 Jahren
- Parkgebühren von Fr. 2.50 bis zu Fr. 3.20 pro Stunde tagsüber.
- Parkgebühren von Fr. 2.00 bis zu Fr. 2.50 pro Stunde abends.
- Parkgebühren von Fr. 0.50 bis zu Fr. 0.90 pro Stunde nachts.

Werte die von vergleichbaren Parkhäusern in Thun und Bern weit übertroffen werden.

Vergleichbare Parkhäuser erwirtschaften Belegungen bis zu 75 %.

Das Verdienstpotalential der Investition steigt jährlich und dürfte nach 15 Jahren bei über 14 % Rendite liegen.

Zu beachten ist der optimal zentrale Standort unserer Parkierungsanlage. Sie verspricht eine starke Frequentierung.

7. Berechnungsgrundlage der Erfolgsrechnung für die ersten 10 Betriebsjahre

1. Einnahmen-Seite

Kurzparkierzeiten Tag = 08.00 – 19.00 Uhr = 11 Std.

Fr. 2.50 pro Stunde / 1. – 3. Betriebsjahr
Fr. 2.70 pro Stunde / 4. – 5. Betriebsjahr
Fr. 2.90 pro Stunde / 6. – 7. Betriebsjahr
Fr. 3.00 pro Stunde / 8. – 9. Betriebsjahr
Fr. 3.20 pro Stunde / 10. Betriebsjahr

Kurzparkierzeiten Nacht = 19.00 – 23.00 Uhr = 4 Std.

Fr. 2.00 pro Stunde / 1. – 3. Betriebsjahr
Fr. 2.30 pro Stunde / 4. – 6. Betriebsjahr
Fr. 2.50 pro Stunde / 7. – 10. Betriebsjahr

Kurzparkierzeiten Nacht = 23.00 – 08.00 Uhr = 9 Std.

Fr. 0.50 pro Stunde / 1. – 3. Betriebsjahr
Fr. 0.70 pro Stunde / 4. – 6. Betriebsjahr
Fr. 0.90 pro Stunde / 7. – 10. Betriebsjahr

Auslastungsprognosen

1.	Betriebsjahr	54 %
2.	Betriebsjahr	54 %
3.	Betriebsjahr	56 %
4.	Betriebsjahr	56 %
5.	Betriebsjahr	60 %
6.	Betriebsjahr	60 %
7.	Betriebsjahr	62 %
8.	Betriebsjahr	62 %
9.	Betriebsjahr	64 %
10.	Betriebsjahr	64 %

Dauerabonnemente

15 Stk. à Fr. 160.00 pro Monat / 1. – 2. Betriebsjahr
15 Stk. à Fr. 165.00 pro Monat / 3. – 4. Betriebsjahr
15 Stk. à Fr. 170.00 pro Monat / 5. Betriebsjahr
20 Stk. à Fr. 170.00 pro Monat / 6. Betriebsjahr
20 Stk. à Fr. 180.00 pro Monat / 7. – 10. Betriebsjahr

Nacht-Dauerabonnemente

20 Stk. à Fr. 90.00 pro Monat / 1. – 3. Betriebsjahr
20 Stk. à Fr. 100.00 pro Monat / 4. – 5. Betriebsjahr
25 Stk. à Fr. 100.00 pro Monat / 6. Betriebsjahr
25 Stk. à Fr. 110.00 pro Monat / 7. – 10. Betriebsjahr

Werbeeinnahmen

Fr. 10'000.00 pro Jahr

2. Aufwand-Seite

Betriebsaufwand Kostenindex 4 %

Hypothekarzinsen

1. – 5. Betriebsjahr 4.5 %
6. – 10. Betriebsjahr 5.0 %

Baurechtszinsen Fr. 10.00 pro m² und Jahr Kostenindex 1 %

Unterhalt und Reparaturen

8. Erfolgsrechnung

Auslastung steigend von 54 % bis 64 % nach 10 Jahren

Betriebsjahre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl Plätze zur Verfügung	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
	54%	54%	56%	56%	60%	60%	62%	62%	64%	64%
Kurzparkierer Tag (11 Std.) (08 :00 - 19:00)	62 2.50	62 2.50	64 2.50	64 2.70	69 2.70	69 2.90	71 2.90	71 3.00	73 3.00	73 3.20
Einnahmen	613'800.00	613'800.00	633'600.00	684'288.00	737'748.00	792'396.00	815'364.00	843'480.00	867'240.00	925'056.00
Kurzparkierer Nacht (4 Std.) (19:00 - 23:00)	30 2.00	32 2.00	34 2.00	36 2.30	38 2.30	40 2.30	42 2.50	44 2.50	46 2.50	48 2.50
Einnahmen	86'400.00	92'160.00	97'920.00	119'232.00	125'856.00	132'480.00	151'200.00	158'400.00	165'600.00	172'800.00
Kurzparkierer Nacht (9 Std.) (23:00 - 08:00)	20 0.50	22 0.50	24 0.50	26 0.70	28 0.70	30 0.70	32 0.90	34 0.90	36 0.90	38 0.90
Einnahmen	32'400.00	35'640.00	38'880.00	58'968.00	63'504.00	68'040.00	93'312.00	99'144.00	104'976.00	110'808.00
Dauerabonnemente	15	15	15	15	15	20	20	20	20	20
Dauer-Nachtabonnemente	20	20	20	20	20	25	25	25	25	25
Tarif Tag	160	160.00	165.00	165.00	170.00	170.00	80.00	180.00	180.00	180.00
Tarif Nacht	90.00	90.00	90.00	100.00	100.00	100.00	110.00	110.00	110.00	110.00
Einnahmen	50'400.00	50'400.00	51'300.00	53'700.00	54'600.00	70'800.00	76'200.00	76'200.00	76'200.00	76'200.00
Einnahmen aus Werbung	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
Total Einnahmen	793'000.00	802'000.00	831'700.00	926'188.00	991'708.00	1'073'716.00	1'146'076.00	1'187'224.00	1'224'016.00	1'294'864.00
Total Betriebsaufwand	554'200.00	560'220.00	568'920.00	575'940.00	584'480.00	625'300.00	629'520.00	636'540.00	645'660.00	652'680.00
Cash-Flow	238'800.00	241'780.00	262'780.00	350'248.00	407'228.00	448'416.00	516'556.00	550'684.00	578'356.00	642'184.00

Zur Verwendung für Abschreibungen, Rückstellung Unterhaltsfonds, Verzinsung Darlehen und Dividenden.

9. Rekapitulation Aufwand Parkhaus (Auslastung 64% nach 10 Jahren)

Betriebsjahre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Auslastung	54%	54%	56%	56%	60%	60%	62%	62%	64%	64%
<u>Betriebsaufwand allgemein</u>										
1 Person mit Vollpensum (Abwart)	90'000.00									
Aushilfen (Ferienvertretung)	45'000.00									
Sozialkosten 20%	27'000.00									
Energie/Wasser	15'000.00									
Administration	14'000.00									
Werbung	10'000.00									
Versicherungen	10'000.00									
Tickets	10'000.00									
Unvorgesehenes	9'000.00									
Steuern/Wasser/Abwasser	8'000.00									
Kontrollen	3'000.00									
Reinigungsmaterial	2'000.00									
Total allg. Betriebsaufwand	243'000.00	252'720.00	262'829.00	273'342.00	284'276.00	295'647.00	307'473.00	319'771.00	332'562.00	345'865.00
Hypothekarzinsen ⁽¹⁾ (FK 5'500'000.00)	247'185.00	242'685.00	238'185.00	233'685.00	229'185.00	249'650.00	244'650.00	239'650.00	234'650.00	229'650.00
Baurechtszinsen ⁽²⁾	21'000.00	21'210.00	21'422.00	21'636.00	21'853.00	22'071.00	22'292.00	22'515.00	22'740.00	22'967.00
Unterhalt u. Reparaturen	18'741.00	18'775.00	20'866.00	20'861.00	22'910.00	30'472.00	31'081.00	31'703.00	32'337.00	32'983.00
Unsicherheit u. Reserve	24'274.00	24'830.00	25'618.00	26'416.00	26'256.00	27'460.00	24'024.00	22'901.00	23'371.00	21'215.00
Total Betriebsaufwand	554'200.00	560'220.00	568'920.00	575'940.00	584'480.00	625'300.00	629'520.00	636'540.00	645'660.00	652'680.00
⁽¹⁾ Hypothekarzinsen	1. - 5. Betriebsjahr		4,5 %							
	6. - 10. Betriebsjahr		5,0 %							
⁽²⁾ Baurechtszinsen	Fr. 10.00 pro m2 und Jahr mit Teuerung von 1 % pro Jahr									



Gleiche Positionen mit Teuerung von 4 % pro Jahr berechnet (2. - 10. Betriebsjahr).

