

## Ein Projekt, eine Verantwortung, ein Zeitplan.

Wir schlagen den Weg der Stadtwerke als **Bauherr und Verpächter** eines Parkhauses in Kombination mit einem Kino vor – aus folgenden Erwägungen:

### 1. Planerische Sicherheit & Realisierungswahrscheinlichkeit

- **Vermeidung von „Schnittstellen-Chaos“:** Ein Bauvorhaben, das zwei Funktionen (Parken und Kino) vereint, ist technisch komplex. Bei zwei verschiedenen Bauherren entstehen rechtliche und bauliche Grauzonen an den Schnittstellen. Ein einziger Bauherr löst diese Konflikte intern und vermeidet langwierige Abstimmungsschwierigkeiten
- **Zukunftssicherheit durch Umnutzungsfähigkeit:** Sollte sich der Kinomarkt in 30 Jahren massiv wandeln, können die Stadtwerke als Eigentümer des Gesamtgebäudes viel leichter über eine Umnutzung entscheiden, ohne mit einem fremden Parkhausbesitzer über Grunddienstbarkeiten streiten zu müssen.
- **Souveränität über den Zeitplan:** Bei einem Investorenmodell ist die Stadt davon abhängig, wann der Investor finanziert ist und mit dem Bau beginnt. Als eigener Bauherr bestimmen die Stadtwerke das Tempo.
- **Baurechtliche Kohärenz:** Da die Stadt sowohl die Planungshoheit (Bebauungsplan) als auch die Bauherrenrolle (über die Stadtwerke) innehat, können Genehmigungsprozesse und Planungsziele optimal synchronisiert werden. Das Risiko, dass ein Investor Pläne vorlegt, die nicht zum städtischen B-Plan passen, wird eliminiert.

### 2. Strategische Grundlage & Bedarfsanalyse

Prüfung der Marktfähigkeit.

- **Eruierte Datenbasis:** Durch Kinoberater wurde der Standort analysiert, belastbare Daten zu potenziellen Besucherzahlen von 160.000 / Jahr bestätigen das Potential. Optimale Anzahl an Sälen sind mind. 6, zu erwirtschaftende Pachteinahmen ca. 40.000 - 50.000 / Monat.
- **Bürgerwille & Politischer Auftrag:** Die Stadt Friedberg hat den klaren Wunsch nach einem Kino formuliert. Das Projekt reagiert direkt auf ein lokales Bedürfnis nach mehr Freizeit- und Kulturangebot in dieser Form.
- **Wirtschaftliche Machbarkeit:** Die Stadtwerke haben das Projekt einer vorläufigen Prüfung unterzogen. Ergebnis: Der Business-Case ist darstellbar und die Umsetzung aus Sicht der Stadtwerke grundsätzlich machbar. Die zugrunde gelegten Parameter werden im nächsten Schritt in einer Machbarkeitsstudie verifiziert.

### 3. Wirtschaftlichkeit & Finanzierung

In diesem Block geht es darum, warum das Projekt finanziell sinnvoll ist und warum die Stadtwerke der bessere Bauherr sind.

- **Günstige Finanzierungsbedingungen:** Als kommunales Unternehmen profitieren die Stadtwerke von erstklassigen Kreditratings und niedrigen Zinsen (Kommunalkredit-Niveau), was die Gesamtkapitalkosten deutlich senkt.
- **Langfristige Wertschöpfung:** Die Erträge bleiben in der Stadt und fließen nicht an externe Investoren ab. Das Gebäude bleibt ein wertvoller Teil des städtischen Anlagevermögens.
- **Förderfähigkeit:** Kommunale Bauprojekte im Bereich Kultur oder Stadtentwicklung können oft spezifische Fördermittel (Land/Bund/EU) abrufen, die privaten Investoren teilweise verwehrt bleiben.

### 4. Bauliche Synergien

Hier wird begründet, warum „alles aus einer Hand“ technisch und zeitlich besser funktioniert.

- **Koordinierter baulicher Ablauf:** Durch die gemeinsame Planung werden Synergien genutzt.
- **Reduzierte Komplexität am Mikrostandort:** Ein einziger Bauherr bedeutet: nur eine Genehmigungsplanung, eine Baustelleneinrichtung und ein Ansprechpartner für die Nachbarschaft. Das minimiert Abstimmungskonflikte und beschleunigt den Baufortschritt.

### 5. Stadtentwicklung & Strategische Kontrolle

Warum die Stadt ein Interesse daran haben sollte, selbst das Heft des Handelns in der Hand zu halten.

- **Wirtschaftsförderungseffekte:** Die Belebung durch das Kino an dem Parkhaus Standort sorgt durch die zusätzlichen Besucher für eine wirtschaftliche Belebung des gesamten Innenstadtgebiets.
- **Sicherung des kulturellen Auftrags:** Die Stadt versteht ihren Auftrag nicht rein renditeorientiert. Man möchte die Kontrolle über den Standort und das kulturelle Angebot behalten.
- **Erhöhung der Attraktivität des Parkhauses:** Die Ansiedlung des Kino- und Gastronomiebetriebes direkt neben dem Parkhaus erhöht die Relevanz und Anziehungskraft des Parkhauses.