

Multifunktionshalle Ulm / Neu-Ulm

Markterkundungsverfahren

Drees & Sommer GmbH Stuttgart

Dipl.-Ing. Andreas Schele
Dipl.-Ing. Cynthia Marx

14.03.2008

1. Ablauf Markterkundung

- Rückmeldungen aus Bietergesprächen zu:

- > Standort
- > Veranstaltungen
- > Hallengröße / Raumprogramm
- > Parkierung
- > Mantelnutzungen
- > Betreiberkonzept
- > Zeitplan
- > Finanzierung / Wirtschaftliche Bedingungen
- > Abstimmung mit Vereinen
- > Zusammenfassung

2. Empfehlung für das weitere Vorgehen

3. Finanzierung / Vorlaufkosten

- Erstellung Informationsmemorandum
versendet am 28.11.2007 (Rücklauf zögerlich)

- Kontaktaufnahme / Persönliche Gespräche mit potentiellen Investoren und Betreibern:
 1. Konsortium A am 18.01.2008
(Betreiber von Sportarenen und Multifunktionshallen + Investor für Planung und Bau
von Sportstätten; Referenzen ausgewiesen)

 2. Konsortium B am 18.01.2008
(Betreiber von Sportarenen und Multifunktionshallen; Referenzen ausgewiesen)

 3. Konsortium C am 12.02.2008
(Betreiber von Sportarenen und Multifunktionshallen + Investor für Planung und Bau
von Sportstätten; Referenzen ausgewiesen)

- Auswertung der Gespräche

14.03.2008

- Präsentation in einer gemeinsamen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Ulm und des Stadtrates der Stadt Neu-Ulm

1. Markterkundung

Konsortium A

	Chancen	Risiken
1	Gute Verkehrsanbindung	Keine fußläufige Anbindung an die Innenstadt Ulm/Neu-Ulm
2	Freie Parkplätze	Grundaustattung durch einen Ankermieter (z.B. Basketball) ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich
3	Gute topographische Verhältnisse für Bau	Grundmiete von 6 – 10 T€ pro Spiel ist nicht ausreichend
4	Realistische Besucherzahl (ca. 5.000 – 6.100 Besucher pro Veranstaltung)	Kosten für Parkierung können nicht durch Hallenbetrieb finanziert werden
5	Keine Konkurrenz zu anderen Veranstaltungshallen in Ulm/Neu-Ulm	Zuschüsse in der Betriebsphase müssen gesichert sein
6	Eventuelle Mantelnutzung für Gastronomie und Büroräume	Städtischer Zuschuss von 1,5 Mio. € stellt Untergrenze dar
7	Entwicklungspotential für Veranstaltungsbereich	

Konsortium B *

	Chancen	Risiken
1	Gut bis sehr guter Standort	Mögliche Konkurrenz zu Messe
2	Vorrausichtlich kostendeckende Vermarktung möglich	

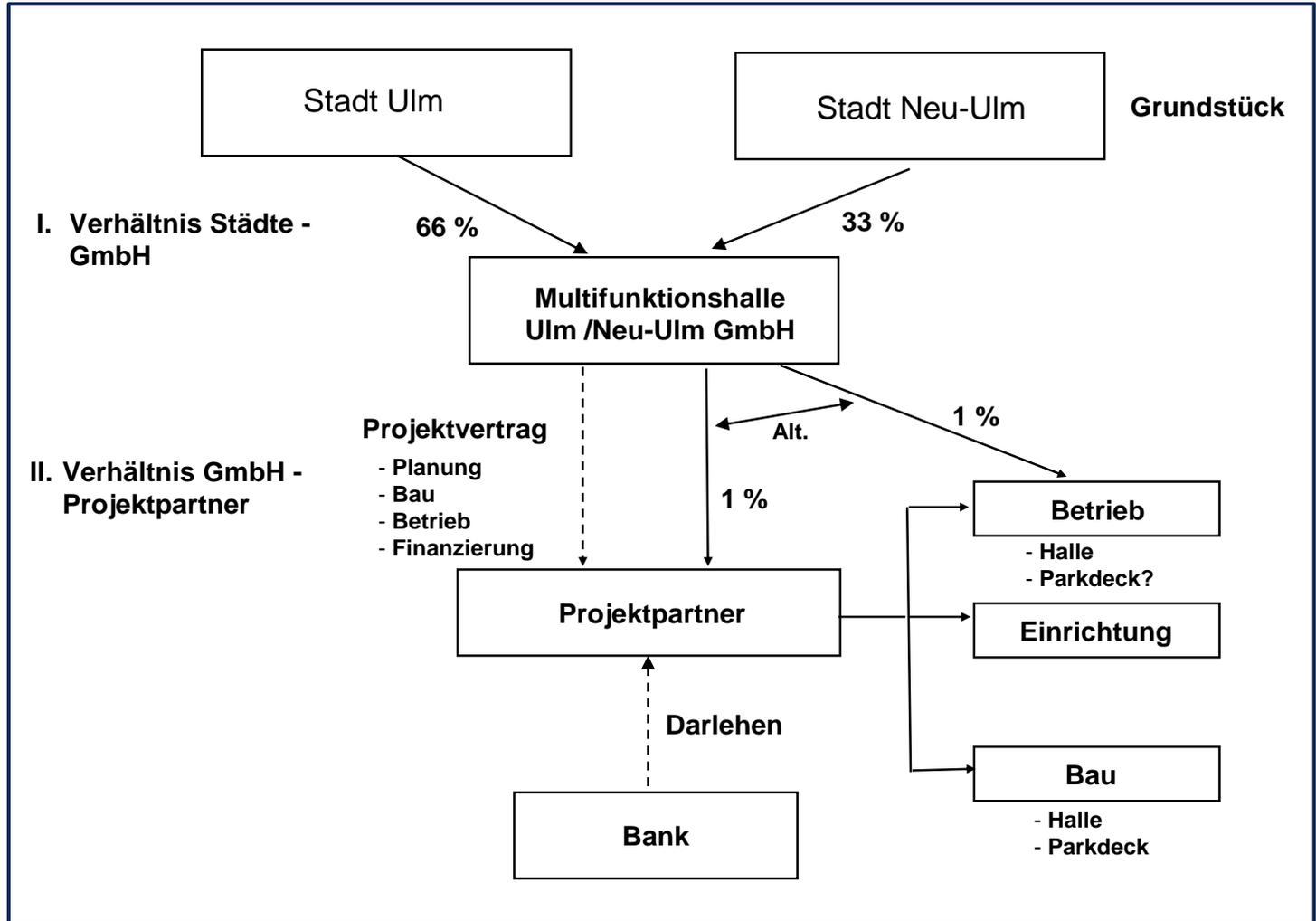
Konsortium C **

	Chancen	Risiken
1	Erweiterung des Besucherpotentials	Einfeld-/Trainingshalle notwendig
2		1.800 Parkplätze nicht ausreichend

* Ergänzung zu Chancen/Risiken Konsortium A

** Ergänzungen zu Chancen/Risiken Konsortium A + B

Vertragsstruktur



Ergebnis - Abstimmung mit Vereinen

- Gespräche mit der Basketball Ulm GmbH wurden am 02.11.2007 und 21.01.2008 geführt
- Gespräche mit anderen Vereinen wurden nicht geführt, da keine Rückmeldungen erfolgten
- Bedingungen / Schnittstellen zwischen Ankermieter und den Städten Ulm und Neu-Ulm müssen noch geklärt werden und dienen als Ausschreibungs- und Vertragsgrundlage

Ergebnis – Gespräche mit Konsortien

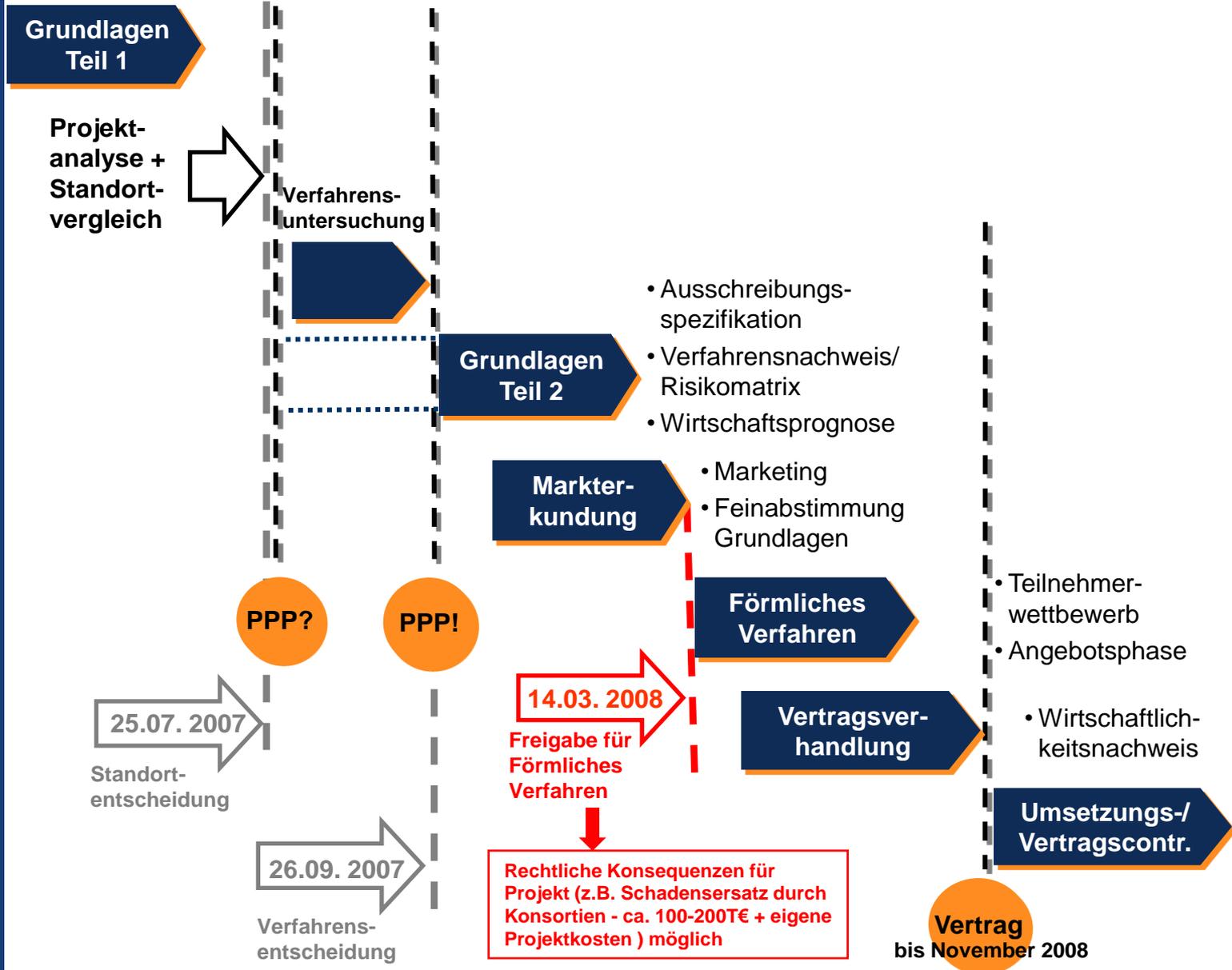
- Bestehendes Interesse seitens potentiellen Konsortien
- Präferenz für Mischmodell
- Betreiber sehen unternehmerisches Risiko in Zusammenspiel mit Bauunternehmen
- Verträge zwischen Bauunternehmer und Betreiber sind Bestandteil und Entscheidungskriterium der Beauftragung
- Transparente Schnittstelle zwischen Betreiber und Bauunternehmen schaffen um Betreiber zu schützen



Fazit

- Machbarkeit des Vorhaben durch Konsortien bestätigt
- PPP - Mischmodell als Basis für Ausschreibung
- Förmliches Verfahren kann aus privater Sicht eingeleitet werden

2. Empfehlung für das weiteres Vorgehen



Ablauf des EU-Verfahrens:

- 1. Stufe: Öffentlicher Teilnahmewettbewerb/Präqualifikation
 - Veröffentlichung europaweit
 - Versand der Informationsbroschüre
 - Interessenbekundung mit Referenzen, etc.
 - Auswahl der Bewerber nach Kriterien (Schwerpunkt Betrieb)
(Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Referenzen, etc.)

- 2. Stufe: Verhandlungsverfahren/Auftragsqualifikation
 - Versand der Ausschreibungsunterlagen
 - Angebotsbewertung nach Kriterien
 - Stufenweise Einschränkung des Bieterkreises
 - Verhandlungen
 - Abgabe der letztverbindlichen Angebote

- Vergabevorschlag
- Entscheidung in den politischen Gremien
- Zuschlag und Leistungsbeginn

Finanzierung:

Investitionskosten (Preisbasis)	
Kosten Halle*	21.100 T€
Kosten Parkierung (Parkdeck)	3.000 T€
vorbereitende Infrastrukturmaßnahmen inkl. Transaktionskosten	2.000 T€
Kosten Grundstück	2.000 T€
Zwischensumme	28.100 T€
Gesamte Investitionskosten	28.100 T€

alle Beträge in € netto

* Kosten für betriebsnotwendige Einrichtung - ca. 1 Mio. € enthalten (Betreiber- und Planungsabgängig)

Vorlaufkosten (bis zum Ende EU – Verfahren, November 2008):

- Intern: Verwaltung 80.000 €
- Extern: beteiligende Berater 275.000 €
 - Projektsteuerer
 - Rechtsberater
 - Steuerfachmann
 - Wirtschaftsberater
 - Planer B-Plan