



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	28.02.2008		
Geschäftszeichen	GM-800-mk-sf		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.03.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 088/08

Betreff: Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm
- Beauftragung zum Verhandlungsverfahren -
- Gründung der "Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH" -

- Anlagen:
1. Markterkundungsverfahren von Drees & Sommer GmbH, Stuttgart, vom 14.03.2008
 2. Entwurf Gesellschaftsvertrag „Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH“
 3. Ausschreibungsunterlagen „Informationsmemorandum zum Markterkundungsverfahren“ (je Fraktion ein Exemplar)
 4. Projektorganisation Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm

Antrag:

1. Der Bericht zum Markterkundungsverfahren, zur Beteiligung Dritter/regionaler Investoren, dem Stand der „Landesförderung“ und dem Stand „planungsrechtliche Voraussetzungen am Standort Volksfestplatz Neu-Ulm“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verhandlungsverfahren durchzuführen.
3. Die Städte entsenden je vier Mitglieder des Stadtrats/Gemeinderats in eine Arbeitsgruppe, die das weitere Verfahren begleitet.
4. Für das weitere Verfahren wird das so genannte Mischmodell zugrunde gelegt.
5. Der Zuschuss von 1,5 Mio €/Jahr für Investition und Betrieb für die Dauer von 20 Jahren bleibt weiterhin Grundlage der nächsten Verfahrensschritte. Für das Verfahren wird vorgegeben, für die Investition in die Multifunktionshalle 21,1 Mio € und für den jährlichen Betreiberzuschuss 0,45 Mio € zu Grunde zu legen.
6. Die Städte finanzieren direkt die Parkieranlagen mit 3 Mio €, die Grundstückskosten mit 2 Mio € und die vorbereitenden Maßnahmen und Transaktionskosten mit 2 Mio €.
7. Dem Gesellschaftsvertrag und der Gründung der „Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH“ wird zugestimmt. Herr Stier und Herr Erster Bürgermeister Czisch werden als Geschäftsführer bestellt.
8. Die Verwaltung wird ermächtigt, für das weitere Vorgehen die Aufträge an die externen Berater zu erteilen.
9. Die dafür erforderlichen Finanzierungsmittel für das Verhandlungsverfahren von 275.000 € werden genehmigt.
10. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Eckdaten und die Haushaltsberatung 2009, eine Fortschreibung der Finanzplanung mit 19 Mio € Investitionskosten (Ulmer Anteil an den Gesamtinvestitionskosten von 28,1 Mio €) und 0,5 Mio € Verfahrenskosten für die Jahre 2008 – 2012 vorzunehmen.

Ivo Gönner
Oberbürgermeister

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. **Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2007 (GD 321/07):**

In der gemeinsamen Sitzung des Ulmer Gemeinderats und des Neu-Ulmer Stadtrats wurde beschlossen, mit Hilfe einer **Markterkundung/Investorenansprache** bei ausgewählten Investoren und Betreibern die Realisierungschancen einer Multifunktionshalle am Standort Ulm/Neu-Ulm zu prüfen.

Es fanden mit drei Investoren und Betreibern Gespräche statt. Diese sind hinsichtlich Betreibererfahrung in mehreren vergleichbaren Hallen, eigenständigem unternehmerischen Handeln und Erfahrungen in vergleichbaren (Ausschreibungs-) Verfahren für die erkennbaren Bieter im folgenden Wettbewerb repräsentativ.

Im Wesentlichen wurde dabei Folgendes abgefragt:

- Sind potentielle Investoren/Betreiber für den Standort zu interessieren?
- Ist das entwickelte Konzept marktfähig?
- Ist das Projekt unter den gesetzten Rahmenbedingungen finanzierbar?
- Welches Modell (reines PPP – oder Mischmodell) wird am Markt bevorzugt?

2. **Ergebnis der Markterkundung/Investorenansprache (siehe Anlage 1)**

Die Ergebnisse des Markterkundungsverfahrens hat Drees & Sommer in der Anlage 1 dargestellt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und ergänzt:

- 2.1 Sowohl überregional als auch bezogen auf das Grundstück „Volksfestplatz“ wird der **Standort Ulm/Neu-Ulm** als sehr geeignet, mit Entwicklungspotential im Veranstaltungsbereich, beurteilt.
- 2.2 Das **Interesse potentieller Investoren/Betreiber** ist dennoch zurückhaltend. Zum einen ist der Standort Ulm/Neu-Ulm im Veranstaltungsbetrieb noch nicht etabliert, zum anderen scheuen die Betreiber die Übernahme eines unternehmerischen Risikos im Zusammenspiel mit Bauunternehmern und Investoren. Im Hinblick auf ein Ausschreibungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Bieter versuchen werden, unternehmerische Risiken, insbesondere nach Fertigstellung der Halle, zu ihren Gunsten auf die Städte zu verlagern.
- 2.3 Das entwickelte **Konzept** zum Raumprogramm, Besucherkapazität, Hallengröße usw. ist marktfähig und hat die Chance, sich in Konkurrenz zu den Mitbewerbern zu etablieren.
- 2.4 Eine „**Grundausslastung**“ durch den **Basketball** (bzw. grundsätzlich durch einen in der 1. Bundesliga vertretenden Sportverein) sehen die Betreiber für den Betrieb als erforderlich an. Die finanziellen Vorstellungen (Miete pro Spiel usw.) potentieller Betreiber und dem Ulmer Basketball-Verein gehen noch weit auseinander. Ausdrücklich ist von allen Gesprächspartnern erklärt worden, dass die Finanzierung und das Betreiberkonzept von mindestens einem attraktiven „**Ankermieter**“ aus dem Spitzensport abhängt. Offen ist, welche Konsequenzen in einem Ausschreibungsverfahren gefordert werden, wenn dieser „**Ankermieter**“ zumindest für längere Zeit nicht mehr zur Verfügung steht.
- 2.5 Die **finanziellen Rahmenbedingungen** (jährlicher Zuschuss für Investition und Betrieb von 1,5 Mio €) ist ehrgeizig und nur mit einem erfahrenen und finanzkräftigen Betreiber zu realisieren. Aus den Gesprächen hat sich ergeben, dass die Bieter zunächst sehr zurückhaltend sind, weil das finanzielle Angebot ein wichtiger und wettbewerbsrelevanter Teil einer Ausschreibung ist. Zur Einschätzung der Chancen und Risiken hat sich aus den Gesprächen folgendes ergeben:

- a) Das Interesse beschränkt sich überwiegend ausschließlich auf die Halle und den Betrieb. Alle darüber hinausgehenden Investitionen sind Angelegenheit der Städte, insbesondere die Parkierungsanlagen.
 - b) Der von den Städten genannte Zuschuss in Höhe von 1,5 Mio € ist eher die untere Grenze. Es wird darauf ankommen, wie die konkreten Angebote in ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung zu bewerten sind (Rückkaufwert, Risiken Wegfall Ankermieter Spitzensport, Indexierung, Garantien, usw.). Die bisher in dem begrenzten jährlichen Zuschuss enthaltenen Parkierungskosten in Höhe von 5 Mio € sind nicht mehr enthalten, weil aus Sicht der Gesprächspartner diese nicht refinanzierbar sind.
 - c) Aus Sicht der Gesprächspartner ist es wichtig, in welchem Umfang die Städte ihren vorhandenen Einrichtungen (Messe, Kongresszentrum, Edwin Scharff Haus, etc.) im Wettbewerb um lukrative Veranstaltungen einen Vorrang einräumen.
- 2.6 Dem so genannten **Mischmodell** (d.h. Grundstück, Halle und Parkierungsbauten bleiben/bzw. werden Eigentum der Städte bzw. der städt. Gesellschaft und werden an die Bietergemeinschaft verpachtet) wird eindeutig der Vorzug gegeben. Die Verwaltung legte in den Gesprächen einen besonderen Schwerpunkt auf die Interessen des Betriebs, der für die Vertragslaufzeit ein den Zielen der Städte entsprechendes attraktives Betreiberkonzept liefert. Dadurch wird für die Städte der erstrebte Mehrwert für die Region erzielt. Deshalb legen diese Betreiber auch großen Wert darauf, dass ihrer Rolle als Bieterkonsortium auch das notwendige Gewicht gegeben wird. Darüber hinaus halten diese es für wichtig, in der Planung und Bauausführung der Halle eine entscheidende Rolle zu spielen, um die Funktionsfähigkeit optimal auf den späteren Betrieb ausrichten zu können. Dies kann am ehesten dadurch erreicht werden, dass **der Investitionsbedarf seitens des Bieterkonsortiums auf die betriebsnotwendige Einrichtung beschränkt** und die Halle nach Bauabnahme bezahlt wird.
- Die Ausschreibung soll so konzipiert werden, dass das **Betreiberkonzept einschließlich Finanzierung und der Bau der Halle in Paketen** angeboten werden. Es soll jedoch immer ein Konsortium als Bieter auftreten. Dabei ist sicher zu stellen, dass es zwischen Bau und Betrieb nicht zu einer Verschiebung der Finanzierung zum Nachteil des späteren Betriebs kommt.
- 2.7 **Parkierungsbauten** sind nicht wirtschaftlich zu betreiben. Es ist davon auszugehen, dass diese vollständig durch die Städte zu finanzieren sind. Zur Qualität und Menge der erforderlichen Parkplätze unterscheiden sich die Aussagen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind jedoch lediglich ca. 300 bis 600 Parkplätze in einem Parkhaus mit direktem Zugang zur Halle erforderlich. Auf dieser Grundlage ist durch die Städte zu überprüfen, welche Quantität und Qualität an Parkierungsangeboten sie selbst herstellen und finanzieren werden.
- 2.8 Eine **Nebenhalle** (Einfeld-/Trainingshalle) trägt sich wirtschaftlich nicht. Die Notwendigkeit wird unterschiedlich beurteilt. Die möglichen Angebote werden sich voraussichtlich in dieser Frage unterscheiden.
- 2.9 Eine **zusätzliche Mantelnutzung** (z.B. Hotel) ist aus Sicht der angesprochenen Investoren/Betreiber nicht Voraussetzung oder von besonderem Interesse.
- 2.10 Für einen wirtschaftlichen Hallenbetrieb erwarten Betreiber die Einnahmen aus den **Namensrechten**.
- 2.11 Die **Zeitplanung** wird als realistisch eingeschätzt (siehe Anlage 1)
- 2.12 Eine geringfügige **Beteiligung der Städte an der Betreibergesellschaft** über die gemeinsame GmbH wird ausdrücklich begrüßt.
3. **Beteiligung Dritter/regionale Investoren**

Das im Verfahren bevorzugte Mischmodell erzeugt auf der Seite der Städte einen hohen Finanzierungsbedarf für die Realisierung der Multifunktionshalle. Die Städte finanzieren dies über Darlehen

mit sehr günstigen Kommunalkreditkonditionen. Alternativ war zu prüfen, ob die Beteiligung Dritter/regionaler Investoren in Frage kommt. Die Städte müssen sich dann auf vertragliche Bindungen und Mitspracherechte eines weiteren Partners einlassen. Dies erscheint nur sinnvoll, wenn die Finanzierungskosten deutlich unter denen der Kommunalkreditkonditionen liegt.

Am Beispiel eines Immobilienfonds hat die Verwaltung mit Unterstützung von Fachleuten geprüft, welche Möglichkeiten es gibt. Dabei hat sich ergeben, dass es sehr geringe Potentiale gibt, deutlich günstigere Konditionen zu erreichen. Jedoch sind damit umfangreiche vertragliche Bindungen und Mitspracherechte verbunden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Beteiligung Dritter/regionaler Investoren auf der Seite der Städte nicht weiter zu verfolgen.

4. Landesförderung:

Beide Oberbürgermeister haben an die jeweiligen Ministerpräsidenten geschrieben, auf die Bedeutung dieses auch länderübergreifenden Projekts hingewiesen und um Landesförderung (zumindest um Gleichbehandlung vergleichbarer Projekte) gebeten. Eine Antwort, die entscheidungsrelevante Fakten beinhaltet, steht noch aus.

5. Zusammenfassende Ergebnisse der Markterkundung als Grundlage für das weitere Verfahren:

- a) Das den ausgewählten Investoren und Betreibern vorgestellte **Konzept** einer Multifunktionshalle in Ulm/Neu-Ulm **findet Interesse**. Die wesentlichen Rahmenbedingungen werden bestätigt.
- b) Die Bieter **bevorzugen das Mischmodell**.
- c) Eine geringfügige **Beteiligung an einer Betreibergesellschaft** wird erwünscht.
- d) Die Ausschreibung soll so konzipiert werden, dass **das Betreiberkonzept und dessen Finanzierung sowie der Bau der Halle in Paketen** angeboten werden.
- e) Aus Sicht der Städte muss in der Bauphase ein **Investitionscontrolling** durchgeführt werden, um sicher zu stellen, dass auch in der konkreten Ausführung die vertraglichen Verpflichtungen eingehalten werden. Gegebenenfalls ist ein externes Fachbüro damit zu beauftragen.
- f) Die **Beteiligung Dritter/regionaler Investoren** auf der Seite der Städte ist nicht weiter zu verfolgen.
- g) Zur **Landesförderung** Bayern und Baden-Württemberg kann derzeit keine Aussage getroffen werden.
- h) Die **Finanzierung** steht unter folgenden Prämissen:
 - aa) Voraussetzung ist ein **dauerhafter Ankermieter aus dem Spitzensport** (in der Regel 1. Bundesliga)
 - bb) Mit dem in Aussicht gestellten **Zuschuss von 1,5 Mio €** kann nur die Halle selbst, deren Einrichtung (siehe Punkt 8: betriebsnotwendige Einrichtung durch den Betreiber) und das Betreiberkonzept finanziert werden. Die Parkierungsbauten und alle übrigen Infrastruktureinrichtungen außerhalb der Halle selbst sind von den Städten zu erbringen. Dieser Betrag ist auch für erfahrene und finanzkräftige Bieter **ehrgeizig und erfordert unternehmerisches Risiko. Der Finanzierungsbedarf der Städte für die Erstellung erhöht sich deshalb um die Herstellung der Parkierungseinrichtung (bisher 5 Mio €)**.
 - cc) Die **tatsächliche** Bewertung und damit die **dauerhafte Belastung** der Städte kann erst

abschließend beurteilt werden, wenn alle Vertragsbedingungen im **wettbewerblichen Verfahren** bekannt sind.

6. Weiteres Vorgehen und weitere Rahmenbedingungen für das Verhandlungsverfahren:

6.1 Die **Annahmen im Markterkundungsverfahren** werden durch die Investorenansprache im Wesentlichen bestätigt. Im weiteren Verfahren (Verhandlungsverfahren) werden die Ergebnisse des Dialogs mit den potentiellen Investoren/Betreibern berücksichtigt.

6.2 Verhandlungsverfahren

Das Verhandlungsverfahren gliedert sich in drei Stufen (siehe Anlage 1):

Erste Stufe: Öffentlicher Teilnahmewettbewerb/Präqualifikation

Zweite Stufe: Verhandlungsverfahren/Auftragsqualifikation

Dritte Stufe: Vergabevorschlag, Entscheidung, Zuschlag und Leistungsbeginn.

6.3 Projektorganisation und Beteiligung der gemeinderätlichen Gremien

Das weitere Verfahren geht nunmehr auf die gemeinsame GmbH der Städte über, sobald diese arbeitsfähig ist. Die Verwaltung führt das Verfahren in der bisherigen Projektorganisation fort (siehe Anlage 4). Im weiteren Verfahren ist es nur sehr eingeschränkt möglich zu jeder Zeit den Stadtrat Neu-Ulm und den Gemeinderat Ulm zu informieren. Gleichzeitig muss das weitere Verfahren streng vertraulich ablaufen. Dennoch ist es notwendig, die Stadträte/Gemeinderäte zeitnah einzubinden. Es bietet sich deshalb an, **aus beiden Gremien je 4 Vertreter** zu bestimmen, die die weiteren Verfahrensschritte in der Projektgruppe begleiten.

Vorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, das Verhandlungsverfahren unter Berücksichtigung der vorab genannten Ergebnisse aus der Markterkundung einzuleiten.

7. Gesellschaftsvertrag Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH (Anlage 2):

Der Entwurf des zwischen den Städten und den Beratern abgestimmten Gesellschaftsvertrages liegt als Anlage 2 bei. Der Gründungsbeschluss und der Gesellschaftsvertrag wird entsprechend den Bestimmungen der Gemeindeordnungen unverzüglich den Aufsichtsbehörden vorgelegt.

Die Gesellschaft soll durch zwei einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer vertreten werden. Die Zusammenarbeit ist in einer Geschäftsordnung (Geschäftsverteilungsplan) zu regeln.

Die Verwaltung empfiehlt dem Entwurf des Gesellschaftsvertrages zuzustimmen und Herrn Stier für die Stadt Neu-Ulm und Herrn Ersten Bürgermeister Czisch für die Stadt Ulm als Geschäftsführer zu bestellen.

8. Gesamtfinanzierung:

Auf die Ausführungen in GD 321/07 wird verwiesen

Aus der Markterkundung hat sich ergeben, dass die Geschäftspartner davon ausgehen, dass die **Parkierungseinrichtungen (bisher 5 Mio €) nicht wirtschaftlich zu betreiben sind** und deshalb innerhalb

des **jährlichen Zuschusses von 1,5 Mio € nicht zu finanzieren sind**. Gleichzeitig unterscheiden sich die Einschätzungen zur Qualität und Menge der Parkplätze. Die Städte müssen parallel zum Verfahren selbst entscheiden, in welchem Umfang sie es für erforderlich halten, Parkieranlagen zu erstellen.

Bisher wurden **Parkieranlagen/Parkdecks** mit 900 Stellplätzen und einem Investitionsbedarf von 5 Mio € zu Grunde gelegt. Bei einer Reduzierung auf 600 Plätze verringert sich die Investition auf 3,3 Mio €. Vorbehaltlich der weiteren Prüfung und Entscheidung durch die Städte und angesichts des reduzierten Bedarfs **wird zunächst ein Investitionsbedarf von 3 Mio € unterstellt**.

Dem Markterkundungsverfahren wurde **bisher** folgende finanzielle Vorgabe unterstellt:

Investition in Halle und Parkierung	26,1 Mio €
Betreiberzuschuss	0,3 Mio €
Begrenzung des jährlichen Zuschusses auf	1,5 Mio €

Darüber hinaus wurde angenommen, dass die Städte die vorbereitenden Maßnahmen, die Transaktionskosten und die Grundstückskosten in Höhe von 4 Mio € übernehmen. Der Gesamtinvestitionsbedarf betrug 30,1 Mio €.

Wegen der Reduzierung der Investitionen in Parkieranlagen/Parkdecks auf 3 Mio €, der notwendigen Finanzierung durch die Städte und des dennoch gleich bleibenden jährlichen Zuschusses **verändert sich die finanzielle Vorgabe nach der bisherigen Berechnungsmethode auf der Basis des Mischmodells wie folgt:**

Investition in Halle ohne Parkierung	21,1 Mio €
(inklusive Einrichtungsinvestitionen, davon sind ca. 1 Mio € betriebsnotwendige Einrichtung, deren tatsächliche Summe planungs- und betreiberabhängig ist)	
Betreiberzuschuss	0,45 Mio €
Begrenzung des jährlichen Zuschusses auf	1,5 Mio €

Auf der Grundlage folgender Gesamtinvestitionen:

Investition Multifunktionshalle	21,1 Mio €
(inklusive Einrichtungsinvestitionen, davon sind ca. 1 Mio € betriebsnotwendige Einrichtung, deren tatsächliche Summe planungs- und betreiberabhängig ist)	
Investitionen der Städte	7,0 Mio €
- in Parkierung	3,0 Mio €
- Vorber. Maßnahmen/Transaktionskosten	2,0 Mio €
- Grundstückskosten	2,0 Mio €
Gesamtinvestition	28,1 Mio €.

Für die Städte bedeutet dies auf der Grundlage des bisherigen Berechnungsmodells eine **Erhöhung des**

jährlichen Betreiberzuschusses um 0,15 Mio €. Wegen der Reduzierung der Stellplätze in den Parkieranlagen verringert sich die Gesamtinvestition um 2 Mio € auf 28,1 Mio €.

Im Konzept „Mischmodell“ ist vorgesehen, die **Investition in betriebsnotwendige Einrichtung auf ca. 1 Mio €** vom Betreiber erbringen zu lassen. Das bedeutet, dass der Betreiber diese Investitionen finanzieren muss. Im Rahmen der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen muss geklärt werden, in welcher Form dies vertraglich vorgegeben werden kann. Vorläufig wird aus Vereinfachungsgründen dieser Investitionsanteil der Halle und damit den Städten zugerechnet.

Auf der Grundlage einer Kalkulation für die Nutzungsdauer von 40 Jahren wurde bisher davon ausgegangen, dass für die Städte ein jährlicher Aufwand von mindestens 1,7 Mio € entsteht. Hinzu kommt der Anteil Grundstückskosten mit jährlich 0,1 Mio € und die Erhöhung des Betreiberzuschusses um 0,15 Mio €. Aufgrund der nun geringeren Parkierungskosten reduziert sich der jährliche Aufwand um 0,1 Mio €.

Auf der Grundlage der neuen Vorgaben ergibt sich damit ein **jährlicher kalkulatorischer Aufwand von 1,85 Mio €**. Dieser verteilt sich auf **Ulm mit ca. 1,24 Mio € und auf Neu-Ulm mit ca. 0,62 Mio €**.

Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass diese Darstellung und Berechnungsmethode ausschließlich dazu dient, die jährliche Belastung aus 40 Jahre Nutzungsdauer kalkulatorisch darzustellen. Die tatsächlichen jährlichen Belastungen durch Zinsen und Tilgungen für die städtischen Haushalte sind höher, weil die Laufzeit der Darlehen deutlich kürzer ist. Dagegen steht der Restwert einer dann finanzierten Infrastruktur.

Bezogen auf den für die Dauer von 20 Jahren durch die Städte zugesagten jährlichen Zuschuss (vgl. Ziffer 5 der Beschlussanträge) sieht deren Verteilung wie folgt aus:

Betreiberzuschuss	450.000 € x 20 Jahre	= 9 Mio €
Investitionskosten	1.050.000 € x 20 Jahre	= 21 Mio € (=Investition Halle)
Summe	1.500.000 € x 20 Jahre	= 30 Mio €.

9. Auswirkungen auf das Vertragsmodell:

Auf der Grundlage des bevorzugten Mischmodells ergeben sich folgende Eckpunkte:

- a) Die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH (M-GmbH) erwirbt/pachtet das Grundstück der Stadt Neu-Ulm.
- b) Die Städte bezahlen über die M-GmbH für die Investition Multifunktionshalle 21,1 Mio € (ggf. abzüglich der Einrichtung). Ein Teil der Investition soll nach Baufortschritt bezahlt werden (Werklohn), ein weiterer Teil über die Laufzeit des Vertrages (Werklohnstundung).
- c) Die Städte bezahlen über die M-GmbH für den Betrieb der Multifunktionshalle jährlich maximal 450 T€. Damit werden die erforderlichen Aufwendungen/Investitionen für den Bauunterhalt und Instandhaltung gesichert.
- d) Die Städte finanzieren zeitgleich die direkten Investitionen in Höhe von 7 Mio €.
- e) Das Bieterkonsortium plant, baut und **finanziert die betriebsnotwendige Einrichtung**.

10. Planungsrechtliche Voraussetzungen für Realisierung am Standort Volksfestplatz:

Entgegen dem ursprünglichen Vorschlag der Verwaltung (siehe GD 321/07), einen vorhabensbezogenen B-Plan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, wird jetzt ein „normales“, aber beschleunigtes Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt.

Begründung:

Spätestens **bis zum Vertragsabschluss** (Zuschlag an ein Bieterkonsortium) müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (bestandskräftiger Bebauungsplan) vorliegen (um Schadensersatzansprüche zu vermeiden). Ein vorhabensbezogener B-Plan setzt das Vorhandensein eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts und eines tragfähigen architektonischen Entwurfs voraus. Beides liegt aber **erst nach dem Zuschlag** an ein Bieterkonsortium vor.

Zurzeit finden mit den beauftragten Fachplanern die Abstimmungsgespräche für den B-Plan statt. Ein Bodengutachten wurde in Auftrag gegeben.

Da sich aus den Ergebnissen der Untersuchungen ggf. Erkenntnisse für die Ausschreibungsinhalte der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens ergeben, werden die relevanten Aspekte durch die Verwaltung vorgezogen.

Noch offen ist, ob der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (PKW und Busse) in Zukunft die Nutzung für das Volksfest zulässt. Der Hallenbetrieb wäre in dieser Zeit erheblich eingeschränkt.

11. Verfahrenskosten

11.1 Die Verwaltung rechnet mit folgenden Verfahrenskosten:

	Intern	extern
Markterkundung:	Ca. 50 T€	Ca. 150 T€
Prä-/Auftragsqualifikation/Erstellung Ausschreibung Verhandlungsverfahren:	Ca. 80 T€	Ca. 275 T€
Summe	Ca. 130 T€	Ca. 425 T€
Nachrichtlich: Betreuung bis zur Fertigstellung	90 - 130 T€	Kann erst nach dem nächsten Schritt beifizert werden

Von den für die externen Berater zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel für die Markterkundung/planungsrechtliches Verfahren von 150 T€ sind 135 T€ beauftragt und 40 T€ bereits abgeflossen.

Für das Verhandlungsverfahren beantragt die Verwaltung ein weiteres Budget von 275 T€ für die Beauftragung externer Berater.

11.2 Mit der Einleitung des Verhandlungsverfahrens können ggf. Erstattungsansprüche von Bietern entstehen, **wenn das Verfahren ohne Auftragserteilung an einen Bieter** (und ohne dessen Verschulden) **beendet wird**. Die Verwaltung rechnet in diesem Fall mit **Ansprüchen von mindestens 200 T€**.

12. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Ulm

Im **Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Ulm** ist diese Maßnahme **nicht enthalten**. Die bisherigen Verfahrenskosten wurden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Wird das Ausschreibungsverfahren beschlossen, ist im Hinblick auf die Eckwerte 2009 und die Mittelfristige Finanzplanung der aktuelle Stand der Investitionskosten, Verfahrenskosten und Folgekosten zu ergänzen.

Angesichts der Vielzahl von zusätzlichen Investitionen, die über die Mittelfristige Finanzplanung hinaus derzeit zur Beschlussfassung anstehen, ist davon auszugehen, dass diese alle Voraussicht nach **nur durch eine weitere Schuldenaufnahme zu finanzieren** ist. Darüber hinaus erhöhen die Folgekosten im Verwaltungshaushalt den Finanzbedarf aus allgemeinen Finanzmitteln.

Für die Fortschreibung der Mittelfristigen Finanzplanung 2008 bis 2012 gilt folgendes:

Die Stadt Ulm trägt 2/3 der Investition, der Verfahrenskosten und der Folgekosten.

Nach dem aktuellen Zeitplan fallen die Investitionen und Verfahrenskosten bis 2011/2012 an, sind also in dieser Zeit vollständig zu finanzieren. Sie erhöhen damit den Finanzierungsbedarf aus Krediten und bewirken eine Belastung des Verwaltungshaushalts.

Die Folgekosten belasten ab 2012 jährlich den Verwaltungshaushalt. Dies ist der Betreiberzuschuss von 0,30 Mio € Die Kreditfinanzierung verursacht einen Zins- und Tilgungsaufwand von ca. 1,4 Mio €pro Jahr (Durchschnittswertmethode).

Vereinfacht dargestellt bedeutet dies für die Stadt Ulm:

	Gesamt- kosten	In Mio €		Zu finanzieren in	
		davon %	Stadt Ulm	2009 – 2011	ab 2012
Verfahrenskosten	0,69	66,66	0,46	0,46	
Halle (inkl. Einrichtung)	21,10	66,66	14,07	14,07	
Direkte Investition	7,00	66,66	4,67	4,67	
Investitionen	28,10	66,66	18,73	18,73	
				Zins/Tilgung	
Betreiberzuschuss	0,45	66,66	0,30		0,30
Gründung GmbH	0,30	66,66	0,20	Einmalig in 2008	

Vorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Fortschreibung der Finanzplanung mit 19 Mio € Investitionskosten und 0,5 Mio € Verfahrenskosten für die Jahre 2008 bis 2012.