



Sachbearbeitung R 1 - Controller / Referent - ZSD  
Datum 14.01.2019  
Geschäftszeichen R1-ha  
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 21.03.2019 TOP  
Behandlung öffentlich GD 035/19

---

Betreff: Bau eines Wohnmobilstellplatzes am Öschweg in Neu-Ulm - Erste  
Kostenfortschreibung -

Anlagen: 1) Fortgeschriebener Wirtschaftsplan 2019 der Multifunktionshalle Ulm /  
Neu-Ulm GmbH  
2) Aktuelle Planung Wohnmobilstellplatz  
3) Antrag 94/18 der CDU-Fraktion

**Antrag:**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen
2. Die Fortschreibung der Gesamtkosten von bisher 600.000 € um 270.000 € auf 870.000 € wird bewilligt.
3. Die Städte Ulm und Neu-Ulm als Gesellschafter der Multifunktionshalle Ulm / Neu-Ulm GmbH sichern die Finanzierung der Maßnahme in 2019 durch eine Kapitaleinlage in Höhe der ermittelten Mehrkosten von 270.000 €. Der Anteil der Stadt Ulm hieran beträgt 180.000€ (2/3), der Anteil der Stadt Neu-Ulm 90.000 (1/3).
4. Zur Deckung des Ulmer Anteils an der Kapitaleinlage wird 2019 eine außerplanmäßige Ausgabe i.H.v. 180.000 € bewilligt. Die Deckung erfolgt aus Allgemeinen Finanzmitteln.
5. Der Vertreter der Stadt Ulm wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der Multifunktionshalle Ulm / Neu-Ulm GmbH dem vorstehenden Punkt 2 zuzustimmen. Er wird ferner ermächtigt, einer entsprechenden Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2019 zuzustimmen (Erhöhung der Positionen "Zuführung zu Rücklagen" im Teil A Finanzierungsmittel und "Investitionsrücklagen" im Teil B Finanzierungsbedarf des Vermögensplans um jeweils 270.000 €).

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, OB, ZSD/D	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

6. Der Antrag 94/18 der CDU-Fraktion wird für behandelt erklärt.

Martin Bendel  
Erster Bürgermeister

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 5750-160</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.57500006</b>			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	180.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	180.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2019	
Auszahlungen (Bedarf):	180.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	180.000 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	180.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Ausgangslage

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.07.2018 dem Bau und Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes am Öschweg in Neu-Ulm zugestimmt:

- 1) Mit dem Bau des Wohnmobilstellplatzes wurde die Multifunktionshalle Ulm / Neu-Ulm GmbH (MFH GmbH) beauftragt. Auf Grundlage der seinerzeitigen Kostenannahme haben die Städte ein Budget i.H.v. 600.000€ bewilligt, das als Kapitaleinlage bereit gestellt wurde. Der Kostenanteil der Stadt Ulm hieran beträgt 400.000€.
- 2) Die MFH GmbH hat einen Pachtvertrag mit der Stadt Neu-Ulm (Erbbauberechtigte) über den für den Bau benötigten Grundstücksteil am Öschweg (ca. 8.000m<sup>2</sup>) abgeschlossen.
- 3) Die Donaabad GmbH wurde beauftragt, den künftigen Betrieb des Wohnmobilstellplatzes zu übernehmen.

## 2. Bisheriger Projektverlauf

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung konnte die nps Bauprojektmanagement GmbH für Projektsteuerungsleistungen gewonnen werden. Daneben wurden Fachplanungsbüros für Freianlagenbau, Elektrotechnik und Wasser-/Abwassertechnik mit der Erstellung einer weitergehenden Konzeption sowie einer Kostenberechnung auf Grundlage bepreister Leistungsverzeichnisse beauftragt.

### 2.1. Erweiterte Planung, zusätzliches Angebot

Gegenüber der ursprünglichen Planung des Büros Schröder und Partner, das Grundlage des Hauptausschussbeschlusses vom 12.07.2018 war, weist die weitergehende Planung zusätzliche Leistungen auf, die zu Mehrkosten führen. Diese sind für den Betrieb des Stellplatzes nicht zwingend erforderlich, wurden aber als sinnvolle Ergänzung angesehen, um den Platz für die Nutzer attraktiv zu machen und das Sicherheitsgefühl für die Nutzer zu erhöhen.

Installation offenes WLAN (Mietmodell)	3.500 €
Kassettenreinigung	6.000 €
Platzbegrünung zur Stellplatzabgrenzung und Gestaltung (inkl. Entwicklungspflege)	20.000 €
Elektro-Sachverständigen-Abnahme	2.500 €
<b>Mehrkosten Angebotserweiterung</b>	<b>32.000 €</b>

## 2.2. Baugrund, insbesondere Ergebnisse der Bodenuntersuchung

Das Grundstück am Öschweg liegt in einem Überflutungsgebiet. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass 30cm des Bodens ausgetauscht werden müssen und insgesamt 80cm Kieskoffer und Deckschicht aufgebaut werden müssen, um die notwendige Standfestigkeit des Untergrunds gewährleisten zu können.

Auf das Risiko, dass mit der Bodenuntersuchung Mehrkosten einhergehen können, wurde in GD 257/18 hingewiesen. Aufgrund des Trends zu immer größeren und schwereren Wohnmobilen, der in diversen Gesprächen mit Betreibern von Wohnmobilstellplätzen und Fahrzeugherstellern ersichtliche wurde, wird die Errichtung des Stellplatzes nur nach einem Bodenaustausch empfohlen.

Im Zuge der Planungen wurde zudem geprüft, ob die Wegeführung asphaltiert oder - wie in der ursprünglichen Planung auch vorgesehen - als wassergebundene Oberfläche erstellt wird. Aufgrund der angenommenen Mehrkosten i.H.v. 80.000 € - 90.000 € für die (für eine Überflutungsfläche taugliche) Asphaltierung, wird von der Verwaltung die wassergebundene Oberfläche präferiert. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass diese Ausführung im Laufe der Jahre infolge von Schlaglochbildung immer wieder Nachbesserungsarbeiten zur Folge haben wird.

Die Mehrkosten für den Baugrund, insbesondere für Bodenaustausch sowie Einbringen des Kieskoffers und der Deckschicht betragen 96.000 €. Die Kosten einer Kampfmitteloberflächensondierung und -gefährdungseinschätzung (2.600€) sind darin ebenfalls enthalten.

Der Baugrund hat sich somit als wesentlicher Kostentreiber herausgestellt.

## 2.3. Allgemeine Kostensteigerung

Nach Vorlage der bepreisten Leistungsverzeichnisse ist schlussendlich von einer allgemeinen Baukostensteigerungen i.H.v. 30.000 € auszugehen, die sich quer über die einzelnen Gewerke hinzieht.

Ausschreibungsergebnisse sind hierin noch nicht berücksichtigt.

## 2.4. Mehrkosten Kostengruppe 700

Mit der Erhöhung des Baukostenvolumens geht auch eine Erhöhung der Planungskosten gem. HOAI einher. Zudem entstehen weitere Kosten für die Sicherheits- und Gesundheitskoordination (abhängig von der voraussichtlichen Baustellengröße). Die Mehrkosten der Kostengruppe 700 betragen insgesamt 95.000 €<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Die Fachplaner erbringen derzeit bereits Leistungen aus der Leistungsphase 6. Das Honorar hierfür wird auf Stundenbasis ermittelt. Sofern die Gremien in Ulm und Neu-Ulm der Kostensteigerung zustimmen, werden die Leistungsphasen 5,6,7 und 8 beauftragt und die bislang auf Stundenbasis ermittelten Honorare hierauf angerechnet.

## 2.5. Zusammenfassung Mehrkosten

Angebotserweiterung	32.000 €
Baugrund, insb. Bodenaustausch	96.000 €
Allgemeine Kostensteigerungen	30.000 €
Kostengruppe 700	95.000 €
Unvorhergesehenes	17.000 €
<b>Mehrkosten gesamt</b>	<b>270.000 €</b>

Die Kostenberechnung auf Grundlage bepreister Leistungsverzeichnisse ergibt eine Kostenfortschreibung von 600.000 € (Kostenannahme GD 257/18) auf nunmehr 870.000 €.

Die Ergebnisse der notwendigen Ausschreibungen sind hierin noch nicht berücksichtigt und können (aufgrund der aktuellen Auftragslage bei den Baufirmen) zu weiteren Mehrkosten führen.

Im Hinblick auf die bisherige Kostenentwicklung hat die Verwaltung Vergleiche mit anderen Wohnmobilstellplätzen in der Region angestellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass es keine belastbaren Referenzwerte für die Erstellungskosten gibt. Der Stellplatzstandort bzw. die Bedingungen rund um den Standort haben stets wesentliche Auswirkungen auf die Kosten.

## 3. **Zeitplan**

Der ursprüngliche Plan der Verwaltung, alsbald nach Freigabe der Mehrkosten mit der Realisierung zu beginnen, wurde nochmals kritisch hinterfragt.

1. Aufgrund der aktuellen Auftragslage im Baugewerbe sind weitere Mehrkosten bei einer sofortigen Ausschreibung und zeitnahen Ausführung in 2019 durchaus wahrscheinlich.
2. Auch bei einer sofortigen Ausschreibung und gesetzt den Fall, dass für alle Gewerke die notwendigen Angebote eingehen, wäre eine Fertigstellung erst im November 2019 möglich.

Eine Eröffnung des Wohnmobilstellplatzes im angehenden Winter scheint weder aus Sicht der MFH GmbH, noch aus der der Donaabad GmbH stimmig.

Daher wurde folgender Alternativvorschlag entwickelt:

1. Die Eröffnung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt im Mai 2020. Dazu werden in 2019 die notwendigen Tiefbauarbeiten erledigt, über den Winter die gesicherte Baustelle stillgelegt und im Frühjahr 2020 erfolgen die weiteren Restarbeiten (Im März 2020 hat die Rasenansaat zu erfolgen).
2. Da die benötigten Baufirmen nicht ad hoc sondern etwas zeitverzögert tätig werden, ist im Rahmen der Submission mit mehr und v.a. wirtschaftlicheren Angeboten zu rechnen.

Die Zeitplanung stellt sich in der Variante "Fertigstellung Frühjahr 2020" dar wie folgt:

Beschlussfassungen 1. Kostenfortschreibung	März 2019
Ausführungsplanung und Ausschreibungsunterlagen fertigen	März + April 2019
Ausschreibung und Vergabe	April bis Juli 2019
Oberflächensondierung Kampfmittel	September 2019
Ausführung beauftragter Gewerke Teil 1	September bis Dezember 2019
Winterpause	Dezember 2019 bis Februar 2020
Ausführung beauftragter Gewerke Teil 2	Februar bis April 2020
Entwicklungszeit Schotterrasen	März bis Mai 2020
Parallel Mängelbeseitigung	April 2020
<b>Eröffnung</b>	<b>Mitte Mai 2020</b>

Die Verwaltung empfiehlt, die Eröffnung des Wohnmobilstellplatzes ca. zum 15. Mai 2020 anzustreben.

#### 4. Antrag CDU Fraktion 94/2018

Die CDU-Fraktion hat mit Antrag vom 19.07.2018 um Prüfung gebeten, ob im Hinblick auf Elektromobilität auch Stromladesäulen installiert werden, und dass Überlegungen zu einem Kombiticket zu anderen städtischen Einrichtungen angestellt werden.

Vor dem Hintergrund der Mobilitätswende ist der Gedanke, den Wohnmobilstellplatz mit Elektrosäulen auszustatten, grundsätzlich konsequent und folgerichtig.

Die Nachfrage der nps Bauprojektsteuerung bei der Hymer AG hat jedoch ergeben, dass derzeit noch kein entsprechender Markt für elektrogetriebene Wohnmobile absehbar ist. Die durchschnittliche Reichweite liege bei rd. 250 km. Insoweit werde die durchschnittliche Belegung des Wohnmobilstellplatzes mit Elektrofahrzeugen 2-3% nicht übersteigen.

Aufgrund dieser Rückmeldung und dem Umstand, dass der Wohnmobilstellplatz in einem Überflutungsgebiet liegt und die Ladestationen hochwassersicher oder demontierbar ausgeführt werden müssten, hat die Verwaltung keine Stromladesäulen in der Planung berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Vermarktung von Kombitickets möchte die Donaabad GmbH eine Lösung direkt im Erlebnisbad schaffen. Zum einen kann im persönlichen Kontakt deutlich flexibler und zielgerichteter auf Kundenwünsche reagiert werden. Zum anderen hätte das Angebot eines speziellen Kundenservices bspw. am Kassenautomaten Mehrkosten in der Beschaffung sowie einen laufenden Aufwand in der technischen Wartung und Betreuung zur Folge.