



Sachbearbeitung	Controller/ Referent-ZS		
Datum	29.10.2008		
Geschäftszeichen	R1-kn/GM-mk		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 396/08

Betreff: Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm
- Aktueller Sachstand, Kostenentwicklung und 1. Gesellschafterversammlung -

Anlagen: Geschäftsordnung (Anlage 1)
Wirtschaftsplan 2008 (Anlage 2)
Beschlussvorlage der Stadt Neu-Ulm zum Bebauungsplan „Multifunktionshalle“ liegt für die Gemeinderatsmitglieder nachrichtlich als Anlage 3 bei

Antrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Kostenfortschreibung für die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm in Höhe von 0,5 Mio € wird zugestimmt.
3. Der Vertreter der Stadt Ulm wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen der Geschäftsführung (Geschäftsordnung, Wirtschaftsplan 2008, Bestellung Buchführung und Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2008) zuzustimmen.

Ivo Gönner
Oberbürgermeister

Genehmigt: BM 1	_____	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	_____	Eingang OB/G _____
_____	_____	Versand an GR _____
_____	_____	Niederschrift § _____
_____	_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1) Bisherige Beschlussfassung und Finanzierung

In der gemeinsamen Sitzung am 14.03.2008 (vgl. GD 088/08) haben der Gemeinderat Ulm und der Stadtrat Neu-Ulm die Verwaltung mit der Durchführung des Verhandlungsverfahrens für die Planung, den Bau und Betrieb einer Multifunktionshalle auf dem Standort des bisherigen Volksfestplatzes in Neu-Ulm beauftragt.

Dabei wurde folgende Gesamtfinanzierung zu Grunde gelegt:

- a) Begrenzung des jährlichen Zuschusses auf 1,5 Mio € für die Dauer von 20 Jahren an den **Betreiber** (Gesamtvolumen 30 Mio €):
 - davon 21,1 Mio € als Investition Multifunktionshalle
 - davon 8,9 Mio € als Betreiberzuschuss für die Dauer von 20 Jahren; dies entspricht einem jährlichen Betreiberzuschuss von ca. 450 T€.

Einmalzahlungen im Vorgriff werden abgezinst.

- b) Finanzierung weiterer notwendiger Investitionen durch die beiden **Städte** in Höhe von insgesamt 7 Mio €:
 - Parkierung: 3 Mio €
 - Vorbereitende Maßnahmen/Transaktionskosten: 2 Mio €
 - Grundstückskosten: 2 Mio €
- c) Die Gesamtinvestition beträgt damit 28,1 Mio € (21,1 Mio € Halle + 7 Mio € Investitionen Städte).

Die beiden Städte haben bei der Verteilung dieser Kosten den üblichen Schlüssel von 2/3 Stadt Ulm und 1/3 Stadt Neu-Ulm vereinbart.

2) Sachstand Ausschreibungsverfahren

Die Verwaltung hat in einem förmlichen Verfahren die Planung, den Bau und Betrieb einer Multifunktionshalle in Neu-Ulm europaweit ausgeschrieben. Das Präqualifikationsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Von den 9 eingegangenen Bewerbungen werden 7 Bewerber für das weitere Verfahren zugelassen. Derzeit werden von der Verwaltung die Ausschreibungsunterlagen für das Verhandlungsverfahren vorbereitet. Diese sind weitestgehend abgeschlossen.

Nachdem in den Ausschreibungsunterlagen ein starker Bezug zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Neu-Ulm (z.B. Anforderungen an Parkierung, Lärmschutz und Außenanlagen etc.) hergestellt wird und damit verbindlich für die Städte und den Betreiber sind, sollten die endgültigen Ausschreibungsunterlagen erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan versandt werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Thematik der Schutzwürdigkeit benachbarter Wohngebiete und den von der Multifunktionshalle insgesamt ausgehenden Geräuschemissionen zu bewältigen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz haben Eingang in die Planung gefunden. Die Hauptein- und Ausfahrt wird um ca. 200 m nach Osten verschoben. Für die Sonderbauflächen werden Emissionskontingente festgesetzt. Sie gewährleisten, dass an den lärmempfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Damit die zugelassenen Lärmkontingente eingehalten werden können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu

konkretisieren sind. Dabei werden an der Hauptein- und Ausfahrt auf die B 10 sowie nördlich und westlich des Parkplatzes rund 5,0 m hohe Lärmschutzwände erforderlich. Auch am geplanten Parkhaus und der Multifunktionshalle sind Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen.

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass im Plangebiet rd. 1.200 Stellplätze auszuweisen sind.

3) Aktuelle Kostenschätzung

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben zum Lärmschutz und der Anzahl der Parkplätze sind deutlich höhere Anforderungen zu erfüllen, als bisher angenommen. Hierdurch verändern sich die durch die beiden Städte zu tragenden Kosten von 7 Mio € möglicherweise auf 7,5 €. Folgende Änderungen haben sich ergeben:

a) Parkierung/Parkdeck

- Anzahl der Parkplätze:

Zum Zeitpunkt der Sitzung im März 2008 war ein Parkdeck in einfachster Bauweise (ohne Aufzüge) mit 600 Stellplätzen und einem finanziellen Aufwand von 3 Mio € geplant. Die angrenzenden öffentlichen Parkplätze waren nicht Gegenstand des Verfahrens.

Für das Funktionieren der Multifunktionshalle werden mindestens 1.200 Stellplätze benötigt.

Es ist deshalb aktuell geplant, 950 Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der Multifunktionshalle bereit zu stellen (250 Stellplätze in einem Parkdeck und weitere 700 Stellplätze in der Freifläche).

Weitere Stellplätze werden auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz und im Wiley-Bereich zur Verfügung gestellt, so dass insgesamt mindestens 1.700 Parkplätze für die Spitzenbelastung verfügbar sind.

- Parkdeck:

Aufgrund den Anforderungen an den Lärmschutz muss das Parkdeck nun mit einem zusätzlichen Dach (begrünt) sowie schallschutzwirksamen Maßnahmen versehen werden. 2 (ursprünglich nicht geplante) Aufzüge stellen eine barrierefreie Erschließung sicher.

Um die damit verbundenen Mehrkosten (zusätzliches Dach 350 T€, schallschutzwirksame Maßnahmen 300 T€, Aufzüge 200 T€) möglichst gering zu halten, schlägt die Verwaltung eine Reduzierung des Parkdecks auf 250 Stellplätze vor. Die Kosten für das Parkdeck belaufen sich dann auf 2.225 T€. Gegenüber der bisherigen Kalkulation werden damit zwar weniger Stellplätze im Parkdeck ausgewiesen, jedoch der Investitionsbedarf um 775 T€ reduziert. Die Gespräche mit potentiellen Betreibern haben ergeben, dass ein Parkhaus mit dieser Stellplatzzahl ausreicht.

b) Grundstück

Die ursprünglich geplante Grundstücksfläche von ca. 27.000 qm wird sich durch die veränderte Planung des Parkdecks geringfügig erhöhen.

c) Vorbereitende Maßnahmen/Transaktionskosten

Aufgrund den Anforderungen, die durch den Bebauungsplan und Anpassungsmaßnahmen entstanden sind, hat die Firma Drees & Sommer die Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen/ Transaktionskosten neu ermittelt. Neben konstenneutralen Verschiebungen zwischen den einzelnen Bausteinen erhöhen sich die Gesamtinvestitionen der Städte durch eine zusätzliche Lärmschutzwand

um rd.
0,5 Mio €.

d) Zusammenfassung Kostenschätzung

	Stand 03/08	Stand 10/08	Bemerkung
Investition der Städte:			
-Parkierung	3,0 Mio €	2,225 Mio €	Statt 600 nur 250 Stellplätze im Parkdeck
-Vorbereitende Maßnahmen/ Transaktionskosten	2,0 Mio €	3,265 Mio €	
-Grundstück	2,0 Mio €	2,0 Mio €	
Zwischensumme Investition der Städte	7,0 Mio €	7,5 Mio €	
Investition Multifunktionshalle	21,1 Mio €	21,1 Mio €	
Summe Gesamtinvestition	28,1 Mio €	28,6 Mio €	
Jährlicher Betreiberzuschuss	0,45 T€	0,45 T€	über 20 Jahre (insgesamt 9 Mio €)

Die Firma Drees & Sommer wird in der Sitzung am 12.11.2008 hierzu weitere Erläuterungen geben.

4) **Risiken nach Versand der Ausschreibungsunterlagen**

Die Städte Ulm und Neu-Ulm befinden sich in einem förmlichen Ausschreibungsverfahren. Im Rahmen der Präqualifikation sind den Bietern bisher keine nennenswerten Aufwendungen entstanden, so dass zum jetzigen Zeitpunkt bei Abbruch des Verfahrens mit keinen Forderungen zu rechnen ist.

Mit Versand der Ausschreibungsunterlagen für das Verhandlungsverfahren und der Aufforderung zur Angebotsabgabe entstehen den Bietern nunmehr Aufwendungen für die Planung des Vorhabens. Hieraus könnten sich Ansprüche auf Erstattung der Aufwendungen der Bieter bei den Städten ergeben, die sich möglicherweise im sechststelligen Euro-Bereich bewegen.

5) **Sachstand GmbH-Gründung und Beschlussanträge für die Gesellschafterversammlung**

Am 14.03.2008 haben der Gemeinderat Ulm und der Stadtrat Neu-Ulm der Gründung der Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH zugestimmt. Gleichzeitig wurde der Gesellschaftsvertrag sowie die Bestellung der Geschäftsführung (Erster Bürgermeister Gunter Czisch und Stadtkämmerei Berthold Stier) beschlossen.

Mit Datum vom 25.09.2008 ist die Eintragung der Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH beim Registergericht Ulm erfolgt.

In der 1. Gesellschafterversammlung der GmbH sollen (vorbehaltlich der Beschlussfassung nach Ziffer 2) folgende Punkte beschlossen werden:

a) **Geschäftsordnung für die Geschäftsführung**

Entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages obliegt der Geschäftsführung die Führung der Geschäfte u.a. nach Maßgabe einer Geschäftsordnung, die von der

Gesellschafterversammlung zu erlassen ist. Der Entwurf der Geschäftsordnung ist als Anlage 1 beigefügt.

b) Feststellung des Wirtschaftsplans 2008

Im Wirtschaftsplan 2008 (Anlage 2) sind ausschließlich die zu erwartenden Berater-/Gutachterkosten vom Zeitpunkt der GmbH-Gründung bis 31.12.2008 eingestellt.

c) Bestellung der Buchführung und des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008

Es ist geplant, die Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schweitzer, Petschi und Partner mit der laufenden Buchführung zu beauftragen. Mit der Abschlussprüfung sowie der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz soll die Horn Treuhand GmbH beauftragt werden.