



Sachbearbeitung R1 - Controllerin/ Referentin - ZS  
Datum 15.12.2011  
Geschäftszeichen GM-mk/R1-kn  
Beschlussorgan Gemeinderat Sitzung am 24.01.2012 TOP  
Behandlung öffentlich GD 007/12

---

Betreff: Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm - ratiopharmarena - Sachstandsbericht

Anlagen: Wirtschaftsplan 2012

**Antrag:**

1. Vom Bericht Kenntnis zu nehmen.
2. Der Kostenfortschreibung in Höhe von 270.000 € zuzustimmen.
3. Dem Wirtschaftsplan 2012 zuzustimmen.
4. Den Vertreter der Stadt Ulm zu ermächtigen, in der Gesellschafterversammlung dem vorstehend aufgeführten Beschlussantrag zuzustimmen.

Ivo Gönner  
Oberbürgermeister

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Allgemeines

Nach einer vorausgegangenen europaweiten Ausschreibung haben am 11.11.2009 der Gemeinderat der Stadt Ulm und der Stadtrat der Stadt Neu-Ulm (GD 453/09 und GD 440/09) der Vergabe der Planung, des Baus und Betriebs der Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm an die Firma Max Bögl Projektentwicklung GmbH & Co. KG zugestimmt.

Im Januar 2010 erfolgte die Unterzeichnung eines entsprechenden Projektvertrages zwischen der Firma Max Bögl und der Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH auf Grundlage der am 11.11.2009 vorgelegten Finanzierung.

Nettobeträge	Stand 10/09
Investition der Städte:	
-Parkierung	1,6 Mio €
-Vorbereitende Maßnahmen/ Transaktionskosten	3,9 Mio €
-Grundstück	2,0 Mio €
Zwischensumme Investitionen der Städte	7,5 Mio €
Investition Multifunktionshalle ./.. vom Betreiber einzubringende betriebsnotwendige Einrichtung	21,1 Mio € ./..1,0 Mio € 20,1 Mio €
Summe Gesamtinvestition	27,6 Mio €
Jährlicher Zuschuss (Betreiberzuschuss 545 T€ ./.. Miete 100 T€ = Nettoaufwand 445 T€)	0,445 Mio €

Nach Einreichung des Bauantrages im März 2010 konnte im Mai 2010 mit dem Bau der Halle begonnen werden.

Rahmendaten der Halle:

Maximale Besucherkapazität:	9.000
Besucherkapazität für Basketball:	ca. 6.100
Nutzfläche:	ca. 16.000 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche nur Halle:	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
umbauter Raum:	ca. 135.000 m <sup>3</sup>
Stellplätze insgesamt:	1.700
davon im Parkhaus:	250

Meilensteine:	
Spatenstich:	19.05.2010
Grundsteinlegung:	13.07.2010
Richtfest:	25.02.2011
Eröffnung:	09.12.2011.

Die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH war Bauherrin und ist Eigentümerin der Multifunktionshalle. Die Multifunktionshalle wird auf die Dauer von 20 Jahren an die Firma Max Bögl Projektentwicklung GmbH & Co. KG zum Betrieb vermietet.

## 2. **Aktueller Kostenstand**

Das in der gemeinsamen Sitzung des Gemeinderats der Stadt Ulm und des Stadtrats der Stadt Neu-Ulm am 11.11.2009 freigegebene Investitionsbudget betrug gesamt 27,6 Mio €. In der aktuellen Kostenplanung wird dieser Betrag um ca. 270.000 € überschritten. Folgende Gründe sind für diese Überschreitung verantwortlich:

- **Grundstückskauf:**

Bei der Festlegung des Kaufpreises für das Grundstück für die Beschlussvorlage im November 2009 lag die tatsächliche Grundstücksgröße noch nicht endgültig fest. Erst mit der Vermessung konnten die tatsächliche Grundstücksgröße und damit auch der tatsächliche Kaufpreis bestimmt werden.

Mehrkosten: 188.000 € (inkl. Nebenkosten).

- **Höherwertigere Bestuhlung und Videoleinwände statt Spielstandsanzeigen:**

Die in dem freigegebenen Budget für die Multifunktionshalle in Höhe von 20,1 Mio € zunächst vorgesehene Bestuhlung (feste Kunststoffschalensitze) bzw. die Spielstandsanzeigen entsprechen einem Mindeststandard bzw. wären nach BBL-Richtlinien ausreichend.

Im Hinblick auf einen höheren Sitzkomfort und wegen brandschutzrechtlicher Erfordernisse hat die Firma Bögl die Anschaffung von Kunststoffklappsitzen vorgeschlagen. Darüber hinaus hat die Firma Bögl – auch im Vergleich mit den Standards in anderen Hallen – empfohlen, anstatt einer Spielstandsanzeige sog. Videowände zu beschaffen.

Da sowohl die Ausstattung der Halle mit Kunststoffklappsitzen als auch mit Videoleinwänden eine Qualitätssteigerung / Mehrwert für die Halle bedeuten, wurde der Vorschlag der Firma Max Bögl anlässlich eines Vorort-Termins der politischen Arbeitsgruppe vorgestellt.

Mehrkosten Bestuhlung: ca. 200.000 €

Mehrkosten Videoleinwände: ca. 150.000 €.

Beide Positionen sind bisher noch nicht endgültig abgerechnet.

- **Dynamisches Verkehrsleitsystem:**

Ursprünglich war für die Verkehrslenkung ein statisches System vorgesehen. In der weiteren Planung und in Abstimmung mit den beratenden Verkehrsplanern hat es sich gezeigt, dass ein statisches System zu unflexibel und letztlich nicht praktikabel ist.

Mehrkosten: 86.500 €.

- Bushaltestelle stadteinwärts:

In der ursprünglichen Planung war zunächst nur eine Bushaltestelle (stadtauswärts) auf Hallenseite vorgesehen. In Abstimmung mit der SWU-Verkehr wurde auch eine Bushaltestelle (stadteinwärts) auf der gegenüberliegenden Seite der Memminger Straße als sinnvoll angesehen.

Mehrkosten: 92.400 €.

(Für diese Bushaltsstelle sind bereits Fördergelder von 50 % zugesagt).

- Zusätzlicher Löschwasserbrunnen:

Im Bebauungsplan war entsprechend einer Rücksprache mit der SWU-Energie vermerkt, dass Löschwasser in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden kann. Bei Nachmessungen wurde ein Defizit zwischen von der Feuerwehr geforderter Menge und tatsächlich zur Verfügung stehender Menge festgestellt. Dieses Defizit wurde durch den Löschwasserbrunnen behoben.

Mehrkosten: ca. 55.000 €.

(Position noch nicht endgültig abgerechnet).

Mehr als die Hälfte dieser Kosten konnte durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle und in Abstimmung mit der Firma Bögl ausgeglichen werden bzw. waren Eventualpositionen bei den sog. Transaktionskosten. Die somit zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Mehrkosten betragen 270.000 €. Für diese Mehrkosten beantragt die Verwaltung eine Kostenfortschreibung in entsprechender Höhe.

### 3. Nächste Schritte – Zeitplan und Betriebsphase

Mit der Firma Max Bögl wurde vereinbart, dass eine Endabrechnung im 1. Quartal 2012 vorliegen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen auch alle Mängel, die bei der Abnahme festgestellt worden sind, behoben werden.

Mit der Übergabe der Halle an die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH im Dezember 2011 hat die sog. Betriebsphase mit einer Laufzeit von 20 Jahren begonnen. Ab dem 01.01.2012 zahlen die Städte bzw. die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH einen jährlichen Betriebskostenzuschuss an die Arena Betriebs GmbH (Tochtergesellschaft der Firma Max Bögl) in Höhe von 545.000 €. Um sicherzustellen, dass die Arena Betriebs GmbH ihren Verpflichtungen aus dem Projektvertrag zur Instandhaltung nachkommt, wird der Betriebskostenzuschuss nur auf Nachweis ausbezahlt. Im Gegenzug bezahlt die Arena Betriebs GmbH eine jährliche Pacht von 100.000 € an die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH.

Die Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH ist mit 1% an der Arena Betriebs GmbH beteiligt und hat somit Einblick in die jeweiligen Jahresabschlüsse.

Zusätzlich zum Betriebskostenzuschuss an die Arena Betriebs GmbH fallen bei der Multifunktionshalle Ulm/Neu-Ulm GmbH weitere jährliche Betriebskosten (rd. 35 T€) an. Im Wesentlichen sind dies Kosten für eine externe Unterstützung zur Überprüfung der Pflichten aus dem Projektvertrag, Kosten für Reinigung und Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Geh- und Radweg (Anliegerverpflichtung), Kosten für Wirtschaftsprüfung sowie für Versicherungsleistungen.

Zur Unterstützung der Überprüfung der Pflichten aus dem Projektvertrag ist eine Beauftragung der Firma nps für die Dauer von 2 Jahren geplant. Die Firma nps hat bereits in der Bauphase gemeinsam mit der Firma Drees & Sommer die Projektsteuerung/ Baukostenkontrolle abgewickelt.

Nach den ersten Veranstaltungen in 2011 zeigt es sich, dass sowohl die Maßnahmen zum Lärmschutz (in der Halle aber auch im Bereich der sog. Freiparker) als auch die Überlegungen zum ruhenden Verkehr richtig entschieden wurden. Probleme haben sich im Taxiverkehr ergeben. Obwohl ausreichend Taxistände in zumutbarer Entfernung ausgewiesen sind, lassen sich Fahrgäste direkt vor den Haupteingang bringen bzw. von dort auch wieder abholen. Dabei wurde auch beobachtet, dass die Zufahrt über die Pflanzflächen erfolgt. Mit der Arena Betriebs GmbH wurde vereinbart, Anfang 2012 mit beiden großen Taxiunternehmen dazu Gespräche zu führen.

#### **4. Wirtschaftsplan 2012**

Die in den Jahren 2010 und 2011 getätigten Ausgaben beliefen sich überwiegend auf die Werklohnvergütungen an die Firma Max Bögl Projektentwicklung GmbH & Co. KG zum Bau der Halle und waren im Vermögensplan veranschlagt.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2012 sind im Erfolgsplan die nunmehr jährlichen Aufwendungen, welche sich durch den Betrieb der Multifunktionshalle ergeben, auszuweisen.

Bei den Aufwendungen sind neben den Abschreibungen (640.000 €) insbesondere der jährliche Betriebskostenzuschuss an die Firma Max Bögl in Höhe von 545.000 € sowie sonstige Kosten (z.B. Jahresabschlussprüfung, Versicherungen, Unterhaltungskosten Verkehrsleitsystem, Aufwendungen für Verkehrssicherungspflicht als Anlieger, externe Unterstützungsleistungen) zu veranschlagen.

Die Erträge umfassen die jährlichen Einlagen der Städte Ulm und Neu-Ulm (479.950 €) sowie die Einnahmen aus der Vermietung der Halle an die Firma Max Bögl (100.000 €).

#### **5. Finanzierung Baukostenfortschreibung und Betriebsphase ab 2012**

Die Städte Ulm und Neu-Ulm teilen sich die Finanzierung für den Bau und den Betrieb der Multifunktionshalle entsprechend dem üblichen Schlüssel (2/3 Ulm und 1/3 Neu-Ulm).

Die Stadt Ulm hat für die Finanzierung der Multifunktionshalle Mittel in Höhe von 19 Mio € in ihren Haushalt eingestellt. Die Höhe dieser Mittel basiert auf dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2008 (GD 396/08). Die damalige Kostenschätzung für die Gesamtinvestition belief sich auf insgesamt 28,6 Mio € (hiervon 2/3: ca. 19 Mio €). Die Summe der Investition konnte im Laufe des Verfahrens um 1 Mio € verringert werden, da der heutige Betreiber die betriebsnotwendige Einrichtung in Höhe von über 1 Mio € selbst eingebracht hat und damit nicht durch die Städte finanziert werden musste.

Die fortgeschriebenen Baukosten sowie die jährlichen Aufwendungen für die Betriebsphase 2012 sind daher über die im Haushalt Stadt Ulm veranschlagten Gesamtmittel abgedeckt. Die jährlichen Aufwendungen für die Betriebsphase werden ab dem Haushaltsjahr 2013 im Ergebnishaushalt veranschlagt.

