



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2016/0364</b>
	Verantwortlich:	Dez. 1
<b>Neues Fußballstadion im Wildpark - Beschlüsse zur Realisierung</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.07.16	1.3		x	vorberaten
<b>Gemeinderat</b>	<b>19.07.16</b>	<b>4.2</b>	<b>x</b>		<b>Mehrheitlich zugestimmt</b>

**Beschlussantrag**

1. Der Gemeinderat beschließt nach Maßgabe der Erläuterungen die in Ziffer 3 genannten Vertragswerke zu den beschriebenen Bedingungen und ermächtigt den Oberbürgermeister, diese für die Stadt Karlsruhe abzuschließen.
2. Der Gemeinderat erklärt sich unter dem Vorbehalt jeweils gesonderter Beschlussfassung nach Kostenkontrollverfahren grundsätzlich bereit, für Infrastrukturmaßnahmen im Zuge des Stadionbaus ca. 28 Millionen Euro bereit zu stellen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren nach VOB/A mit dem Teilnahmewettbewerb zu starten, sobald die Verträge von Seiten des KSC - gegebenenfalls auch mit Gremienvorbehalt - gegengezeichnet worden sind. Die Stadt Karlsruhe ist zur Aufhebung des Vergabeverfahrens berechtigt, falls das Budget von 76,8 Mio. Euro netto für Stadion und Hospitality-Parkhaus überschritten wird (Vergabevorbehalt). Ziel bleibt jedoch, die Gesamtkosten im Rahmen des indexierten Budgets von 2014 zu halten.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Gründung eines Eigenbetriebes zum 1.1.2017 für das neue Fußballstadion vorzubereiten und dem Gemeinderat baldmöglichst zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ca. 113, 7 Mio. Euro	11 Mio. Euro netto Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,3 Mio. Euro durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren	Ca. 28,6 Mio. Euro Beitrag der Stadt für Infrastrukturkosten		Siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)					Kontenart:
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Sport, Freizeit und Gesundheit
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein	x	ja	abgestimmt mit KFG

## **Ausgangslage**

In der Sitzung vom 21. Oktober 2014 hat der Gemeinderat sich gegen eine Sanierung des bestehenden Wildparkstadions entschieden und den Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Fußballstadions am gleichen Standort gefasst. Dafür wurden Budgets festgelegt, welche anhand der erfolgten Baupreissteigerung angepasst werden sollten. Das Budget für den Stadionbaukörper wurde auf 60 Mio. Euro netto und das des Parkhauses für die Hospitalitybereiche auf 10 Mio. Euro netto begrenzt. Hierzu sollte ein Pachtvertrag verhandelt werden, der als Grundlage der Überlassung eine Mindestbewertung in Höhe von 1,5 Mio. Euro netto in der 2. Bundesliga und 3,5 Mio. Euro netto in der 1. Bundesliga sowie einen Pachtanteil für die Bauunterhaltung und weitere in der Beschlussvorlage beschriebene Rahmenbedingungen enthält. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt, eine Projektorganisation zu erarbeiten.

Nach Diskussion und Beschluss im Hauptausschuss im April 2015 haben die Stadt Karlsruhe und der Karlsruher SC die vom Gemeinderat beschlossenen Grundlagen in einem gemeinsamen Letter of Intent (siehe Anlage) fixiert. Dieser bildet die Basis für die einzelnen Projektbausteine und die Verhandlungen der erforderlichen Verträge.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundlagen erläutert, die für den Start des Ausschreibungsverfahrens und den Abschluss der Verträge notwendig sind und den Wechsel des Projektes von der Vorbereitungs- in die Realisierungsphase einleiten.

### **1. Vergabeverfahren**

Planung und Errichtung des Stadionneubaus sowie des Hospitalityparkhauses werden im Rahmen eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit vorausgehendem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A ausgeschrieben. Hierfür werden zunächst Bieterkonsortien bestehend aus Bauunternehmen und Planern zur Teilnahme am Vergabeverfahren aufgefordert. Die Stadt Karlsruhe wird nach hierzu vorab festgelegten Kriterien geeignete Bieterkonsortien zur Abgabe eines ersten Angebotes auffordern. Die Angebote werden inhaltlich und preislich verhandelt. Das insgesamt nach preislichen, architektonischen und qualitativen Kriterien wirtschaftlichste Angebot wird für die Auftragserteilung vorgesehen. Dieses Verfahren hat sich bei der Vergabe von Stadionneubauten durchgesetzt. Es ist bei den potentiellen Bietern bekannt und etabliert. Diese Ausgestaltung des Vergabeverfahrens wurde bereits im Letter of Intent zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Karlsruher SC vereinbart.

### **2. Funktionale Leistungsbeschreibung**

#### **a. Beschreibung der zentralen Bausteine**

Gemäß VOB umfasst die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) alle maßgeblichen Angaben und Umstände zur Bauaufgabe, die zur Erstellung des preislichen und planerischen Angebots notwendig sind. Es müssen sowohl der Zweck der fertigen Leistung als auch die an sie gestellten technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen angegeben sein.

Die FLB für das neue Fußballstadion gliedert sich in 5 Teile:

- A) Verfahren
- B) Leistungsbeschreibung
- C) Funktionale Vorgaben
- D) Bauleistungen
- E) Anlagenverzeichnis

Teil A beschreibt Rahmenbedingungen und Abläufe der Vergabe. Sie enthält vergaberechtliche Angaben, Termine, Vorgaben zum Verfahrensablauf und die Gewichtung der Zuschlagskriterien.

Teil B beschreibt die Rahmenbedingungen des Projektstandorts, die Standortkonzeption, den Verhandlungsumgriff sowie das Stadionobjekt im Detail.

Teil C erläutert Grundlagen, Regelwerke und gesonderte Vorgaben wie das Stadionhandbuch der DFL/DFB, erklärt den Angebotsumfang und die funktionalen Zusammenhänge, außerdem das Raumkonzept und das funktionale Raumprogramm.

Gewerkebezogene Angaben werden in Teil D gemacht. Hier sind auch Ausführungen zum Ablauf der Baustelle und deren Einrichtung und zu den Abbrucharbeiten enthalten.

Teil E stellt das Anlagenverzeichnis dar. Zur Vorbereitung der Funktionalen Leistungsbeschreibung und zur Eingrenzung der Risiken durch Schadstoffe und Kampfmittel wurden Gutachten erstellt, die der FLB angehängt werden.

## **b. Beschreibung der wichtigsten Inhalte**

### Stadionobjekt – allgemeine Angaben

Das vorgesehene Stadion soll eine Gesamtkapazität von 35.000 Zuschauern haben, davon sind 22.500 Sitzplätze und 12.500 Stehplätze geplant. 2.600 Sitzplätze auf der Haupttribüne stehen Hospitalitygästen zur Verfügung. Alle Plätze sollen überdacht werden. Die Tribünen sind gemäß Stadionhandbuch der DFL/DFB in Sektoren eingeteilt. Verpflegungsangebot und sanitäre Einrichtungen werden in jedem Sektor vorgehalten.

Der Stehplatzbereich hinter dem südöstlichen Tor wird als Fanbereich des KSC vorgesehen, die Gästefans werden in der Nordkurve stehen. Der Gästefanbereich ist mit dem Gästeparkplatz über einen Verbindungsgang angebunden, der entweder als Tunnel oder als Brücke die Wege der Gäste- und Heimfans kreuzungsfrei gestaltet.

Das neue Stadion soll in der ökologischen Betrachtung den Standards der Stadt Karlsruhe genügen, die Leitlinien für Nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz kommen zur Anwendung. Das Stadion soll klimaneutral betrieben werden, d.h. die jährliche CO<sub>2</sub>-Bilanz aller verwendeten Energieträger soll ausgeglichen sein. Die Bieter sind aufgefordert, hierzu Konzepte vorzulegen.

Nicht in der Leistung der Stadt enthalten sind sämtliche Einrichtungsgegenstände, Mobiliar, Küchenausstattung, -einrichtung und -geräte, Kioskausstattung, -einrichtung und -geräte sowie die EDV-Verkabelung der Geschäftsstelle. Die Logen werden ohne fertige Oberflächen übergeben.

### Barrierefreiheit

Es sind 80 Rollstuhlfahrerplätze zzgl. je einer Begleitperson und 10 Sitzplätze für Sehbehinderte mit nutzerspezifischer Einrichtung vorgesehen.

### Medien

Für Medienvertreter stehen 80 Sitzplätze mit Arbeitsmöglichkeiten zur Verfügung. Ebenfalls ist ein Raum zur Abhaltung von Pressekonferenzen sowie eine Mixed Zone vorgesehen. Ein separates TV-Studio ist nicht vorgesehen, ggf. wird zu diesem Zweck eine Loge verwendet.

### Businessclub - Logen

Der Hospitalitybereich gliedert sich in einen Business Seat-Bereich für 2.000 Gäste und einen Logenbereich (mit 40 Logen und zwei Eventlogen) für insgesamt 600 Gäste. Ein Betriebs- und Nutzungskonzept des Vereins wurde erstellt und ist der Ausschreibung als Anlage beigefügt. Um den Business Club auch außerhalb der Spieltage marktgerecht anbieten zu können, ist eine Unterteilbarkeit in vier kleinere Räume durch mobile Trennwandsysteme vorgesehen. Der Ausbau des Businessclubs entspricht einem mittleren Standard. Die Logen werden nicht ausgebaut, dies übernimmt der Karlsruher SC. Das Mobiliar ist nicht Teil der Ausschreibung.

### Gastrokonzept - Fanshop

Es ist vorgesehen, dass die gesamte Verpflegung durch einen Caterer organisiert wird. Alle notwendigen Nebenräume werden zu diesem Zweck ausgelegt. Der Caterer wird in einer externen Produktionsküche die Speisen vorbereiten. Im Stadion wird lediglich eine Regenerierküche vorgehalten, in der die Speisen fertiggegart und angerichtet werden. Auf allen Ebenen werden Pantryküchen eingerichtet. Im Logenbereich wird die Pantry so ausgelegt, dass ggf. ein separates hochwertiges Angebot möglich ist.

Zur Verpflegung der Tribüengäste wurde durch den Karlsruher SC ein Kioskkonzept erarbeitet, das der Ausschreibung zugrunde liegt. In 22 Kiosken werden die Zuschauer an über 100 Kassen bedient. Die Kioske sind unterschiedlich bestückt, so bieten einige Essen und Getränke, andere nur Getränke, Snacks oder Essen zu bestimmten kulinarischen Themen an. Da die Verwaltung davon ausgeht, dass diese Struktur primär den momentanen Bedarf abbildet, wird vertraglich vereinbart, dass zukünftig notwendige Änderungen am Kioskkonzept nicht durch die Stadt übernommen werden. Dies gilt auch für die elektrischen Anschlusswerte der Kioske. Im Bereich der Tribünen sind Fanshopangebote vorgesehen.

### Club-Gaststätte

Es ist eine separate Club-Gaststätte vorgesehen. Sie wird so ausgestattet, dass ein tägliches öffentliches Angebot möglich ist. Im Trainingsbetrieb werden die Spieler hier verpflegt. Die Gaststätte soll durch einen zweiten Gastronomen betrieben werden können.

### Spiel- und Trainingsbetrieb

Zentraler Bereich des Stadions ist der Mannschaftsbereich. Dieser beinhaltet Mannschaftskabinen für Heim- und Gästemannschaft sowie für die zweite Mannschaft, Sanitär- und Massageräume. Darüber hinaus sind Räume für Trainer, Schiedsrichter, für die medizinische Abteilung sowie für Dopingkontrollen vorgesehen. Im Umfeld der Heimkabine sind außerdem Kraft- und Gymnastikraum, Regenerationsbereich, Ruheraum, Lagerräume und Umkleiden für Ballkinder vorgesehen.

### Räume für Polizei, Ordnungsdienst, Leitzentrale und Rettungsdienste

Für die Einsatzkräfte der Polizei ist eine Polizeiwache mit Gefangenensammelstelle geplant. Eine Sicherheitszentrale für Polizei, Ordnungsdienst, Sanitätsdienste, Feuerwehr und Veranstaltungsleitung wird als sogenannte Leitzentrale eingeplant. Es ist neben den

Arbeitsplätzen auch ein Besprechungsraum vorgesehen. Für die Rettungsdienste stehen gesonderte Räumlichkeiten zur Verfügung.

#### Geschäftsstelle

In der Haupttribüne sind Büroflächen für die Geschäftsstelle des KSC und den zukünftigen Stadionbetreiber vorgesehen. Der Endausbau dieser Flächen liegt beim jeweiligen Nutzer. Auch die IT-Verkabelung ist keine Leistung der Stadt.

#### Bauen unter laufendem Spielbetrieb

Die Baumaßnahme soll unter laufendem Spielbetrieb durchgeführt werden. Abbruch- bzw. Baumaßnahmen werden daher in Abschnitten umgesetzt. Die Baustelle wird zu den Spieltagen gesichert und an den Verein gemäß DFL-Richtlinie zu den Spielen übergeben. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden von den Bietern Baustellenablaufpläne und Konzepte zur Unterbringung der Baustelleneinrichtungsfläche und der Provisorien verlangt. Die Stadt wird für den Spiel- und Trainingsbetrieb ausschreiben.

#### Parkdeck

Es ist eine offene Großgarage als Parkdeck für mindestens 1000 PKW geplant, die insbesondere der Nutzung durch Hospitality-Gäste zur Verfügung steht. Gemäß Garagenverordnung ist mindestens 1% der Stellplätze als Behindertenstellplätze auszuweisen.

#### Wallsituation

Der KSC wünscht sich den Rückbau der Wälle, die Verwaltung sieht dies als nicht im Budget umsetzbar an. Ein Gutachten schätzte 2014 die Beseitigungskosten auf ca. 14,6 Mio. Euro. In den in 2 c) vorgestellten Kostenplausibilisierungen sind jeweils nur 1 Mio. € eingestellt, da die Gutachter der Stadt davon ausgehen, dass das Raumprogramm unter Erhalt der Wälle umsetzbar ist und nur für kleinere Modellierungsarbeiten am Wall Budgetanteile nötig sind.

Da keine Einigung über diesen Punkt erzielt wurde, ist es den Bietern freigestellt, wie stark das Konzept den bestehenden Wall einbezieht, verändert oder rückbaut. Die Kosten für sämtliche Maßnahmen am Wall sind durch die Bieter in ihrem Angebot einzukalkulieren. Als Kalkulationshilfe wurde ein Schadstoffgutachten des Wallmaterials angefertigt. Allerdings bleibt bei umfangreichen Maßnahmen am Wall das Risiko bestehen, deutlich schlechtere Schadstoffwerte als im Gutachten beschrieben, vorzufinden. Dieses Nachtragsrisiko kann vorher nicht ausgeräumt werden. Die Verwaltung präferiert daher Konzepte mit lediglich kleinen Eingriffen in den Wall.

#### Gästeaufstellfläche

Um eine optimierte An- und Abreise der Gästefans zu organisieren, wurde mit der Polizei die Lage der neuen Gästeaufstellfläche festgelegt. Auf diesem eingezäunten Parkplatzareal können bis zu 40 Busse der Gästefans parken. Das Areal beinhaltet Toiletten und Kioske und ist mit einem Querungsbauwerk an den Gästefanblock im Stadion angebunden. Ob dieses als Tunnel oder Steg ausgebildet wird, wird den Bietern überlassen.

### c. Beschreibung der Kostensituation

Der Kostenrahmen aus dem Jahr 2014 sah für den Stadionbaukörper und das Parkhaus folgende Investitionssummen vor:

Stadion	60,0 Mio. €
Abbruch / Bauen unter Betrieb	4,5 Mio. €
<u>Parkhaus</u>	<u>10,0 Mio. €</u>
Gesamt	74,5 Mio. €

(Kosten netto, inkl. Nebenkosten und 10% Unvorhergesehenem)

Die Kosten werden gemäß Grundsatzbeschluss vom 21.10. 2014 anhand des erfolgten Baupreisindex in Höhe von 2% pro Jahr indiziert. Bei einer geplanten Vergabe in 2017 sind die Kosten wie folgt fortzuschreiben:

Stadion	63,7 Mio. €
Abbruch / Bauen unter Betrieb	4,8 Mio. €
<u>Parkhaus</u>	<u>10,6 Mio. €</u>
Gesamt	79,1 Mio. €

(Kosten netto, inkl. Nebenkosten und 10% Unvorhergesehenem)

Nach Erstellung der FLB wurden im März 2016 von Proprojekt und im Juni 2016 von Ernst & Young Kostenplausibilisierungen (siehe Anlage) vorgenommen, da zum einen überprüft werden muss, ob das anhand der Baupreisentwicklung fortgeschrittene Budget den Darstellungen der FLB entspricht und zum anderen die Kostenobergrenze für die Aufhebung des Vergabeverfahrens validiert werden muss.

Die beiden Berechnungen kommen zu fast identischen Ergebnissen:

Stadion nach FLB	72,9 Mio. €
Abbruch / Bauen unter Betrieb	oben enthalten
<u>Parkhaus</u>	<u>12,4 Mio. €</u>
Gesamt	85,3 Mio. €

(Kosten netto, inkl. Nebenkosten und – nach Beratung durch die Gutachter – 5% Unvorhergesehenem aufgrund des höheren Detaillierungsgrades nach Erstellung der FLB)

Die Kostenermittlung von 2014 ging von geringeren Flächen aus. Auch im Bereich der Technik wurden die Anforderungen konkretisiert und die Ansätze mussten entsprechend erhöht werden.

Das vorgesehene Vergabeverfahren mit Vorgabe einer Funktionalen Leistungsbeschreibung gewährleistet u.a., dass mit Abschluss des Vergabeverfahrens ein planerisch und baulich abgestimmtes, wirtschaftlich belastbares Angebot mit einem verbindlichen Angebotspreis vorliegt. Die Vorgabe einer Funktionalen Leistungsbeschreibung hat jedoch den Nachteil, dass die vorab erfolgten Kostenermittlungen nicht auf Grundlage von Plänen und den daraus zu entnehmenden Massen basieren, sondern nur über Vergleichsprojekte und Erfahrungswerte aufgestellt werden können, da noch keine Planung vorliegt. Diese Methode ist erfahrungsgemäß unscharf und wird zu Kostenabweichungen zwischen Kostenermittlung und

Angebot führen. Daher sind Abweichungen, wie oben benannt, dem Planungsstadium im Verfahren geschuldet.

Es bleibt aber das Ziel der Stadtverwaltung, das Projekt im Rahmen des indexierten Budgets von 2014 in Höhe der oben aufgeführten 79,1 Mio. Euro zu verwirklichen und damit die Vertragsverhandlungen so auszugestalten, dass die in der Kostenplausibilisierung ermittelten und dem Beschlussvorschlag zugrundeliegenden Werte nicht erreicht werden.

Um das Projekt möglichst effizient durchzuführen und keine Behinderungen durch parallele Baustellen zu erzeugen, wurde beschlossen, dass im Rahmen der FLB neben Stadionbaukörper und Parkhaus folgende Infrastrukturleistungen ausgeschrieben und umgesetzt werden, die außerhalb des genannten Budgets liegen.

- Gästeaufstellfläche
- Querungsbauwerk
- Fläche Stadionumfeld
- Rückhalteanlage / Sammler

Diese sind derzeit noch in der Infrastrukturkostenaufstellung erfasst, da sie gemäß Beschluss vom 21.10.2014 nicht über die Pacht zu refinanzieren sind.

#### **d. Maßnahmen zur Kostensicherung**

Falls die Angebote über der gesetzten Kostenobergrenze liegen, müssen in den Vergabeverhandlungen Leistungen modifiziert oder gestrichen werden, um im festgelegten Budget vergeben zu können.

Hierzu wurde mit dem KSC vereinbart, dass zunächst Konstruktion und Fassade optimiert werden, im zweiten Schritt Qualitäten gesenkt und erst im dritten Schritt das Raumprogramm reduziert wird. Bei einer Reduzierung des Raumprogramms sollen zunächst Flächen überdacht werden, mit denen keine Erträge erwirtschaftet werden können (Nebenräume, Vereinsräume) und erst im zweiten Schritt die vermietbaren Flächen (Größe Business Club, Anzahl Logen, Gesamtkapazität).

Um diese Veränderungen in den Entwürfen sachverständig begleiten zu können, wird zur Verhandlungsphase ein Beratungsgremium eingerichtet, in dem neben dem KSC als Hauptnutzer auch Gutachter und beteiligte städtische Dienststellen die Änderungsvorschläge prüfen oder selbst Änderungsvorschläge einbringen können.

Um sicherzustellen, dass eine Aufhebung des Vergabeverfahrens und der Verzicht auf die Erteilung des Auftrags gegenüber den Bietern sanktionslos möglich sind, wird in der Vergabebekanntmachung zudem ein sog. „Vergabevorbehalt“ aufgenommen. Die Stadt Karlsruhe ist demnach zur Aufhebung des Vergabeverfahrens berechtigt, sollten die Budgetgrenzen nicht eingehalten werden können.

Dieser Vergabevorbehalt muss sich auf die Zahlen der beiden Berechnungen stützen, die nach Erstellung der FLB gefertigt wurden. Die ermittelten 85,3 Mio. € können für Unvorhergesehenes und die einkalkulierten Bauherrennebenkosten reduziert werden, da beide Kostenarten während der Bauzeit entstehen und damit von Gesamtbudgets erfasst werden müssen.

Der Vergabevorbehalt wird also folgendermaßen gebildet:

Summe Gesamtkosten nach Kostenplausibilisierung:	85,3 Mio. Euro
<u>abzüglich 10% für Unvorhergesehenes und NK Bauherr:</u>	<u>8,5 Mio. Euro</u>
Vergabevorbehalt:	76,8 Mio. Euro

### 3. Vertragswerk

Mit dem KSC sollen folgende Verträge mit den nun jeweils näher dargestellten wesentlichen Inhalten geschlossen werden:

#### a. Pacht- und Betreibervertrag – Vertragspartner KSC Betriebs GmbH

Wesentliche Inhalte des Vertrages sind:

- Verpachtung des neu zu errichtenden Stadions, bestehend aus Stadiongebäude, Parkdeck für die Hospitalitybereiche, Aufstellfläche für TV-Übertragungswagen sowie Busstellplatz zum Betrieb eines multifunktional nutzbaren Fußballstadions und zur Nutzung durch Dritte zu transparenten und nicht diskriminierenden Bedingungen.
- Berechtigung der Stadt, im Pachtobjekt eigene Veranstaltungen durchzuführen und die Nutzung Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen. Dies gilt auch für die Hospitalitybereiche.
- Verbleib des Namensrechts am Stadion bei der Stadt.
- Pachtdauer 20 Jahre ab Übergabe des letzten Bauabschnitts.
- Indexierter Pachtzins:
  - Grundpacht A: 120.000 Euro netto pro Pachtjahr für die Geschäftsstelle
  - Grundpacht B: Abhängig von der Ligazugehörigkeit des KSC
    - Bundesliga 3,5 Mio. Euro netto pro Pachtjahr
    - 2. Bundesliga 1,5 Mio. Euro netto pro Pachtjahr
    - 3. Liga 400.000 Euro netto pro Pachtjahr
    - Regionalliga 400.000 Euro netto pro Pachtjahr
  - Pachtsonderzahlung 500.000 Euro bei jedem Aufstieg des KSC in die 1. Bundesliga.
- Instandhaltungspauschale im ersten Pachtjahr 240.000 Euro netto, ab dem sechsten Pachtjahr 850.000 Euro netto (1. oder 2. Bundesliga), Reduzierung auf 400.000 Euro ab dem sechsten Pachtjahr für den Fall, dass der KSC aus der 2. Bundesliga absteigt.
- 20 % der Nettoticketumsätze (ohne Hospitalitytickets) aller Pflichtspiele des KSC und einem Zuschaueranteil über 18.500 Zuschauern.
- Gewinnpauschale in Höhe von 100.000 Euro netto pro Pachtjahr zur Abgeltung sonstiger Veranstaltungen der Verpächterin im Pachtobjekt.
- Bildung einer Rücklage zur Sicherung der Pachtzahlungen und der Instandhaltungspauschale in Höhe von jährlich 10 % des Gewinns der Pächterin bis zum Höchstbetrag von dann dauerhaft 3,5 Mio. Euro.
- Ankaufsoption nach Ablauf von 5 Jahren, sofern der Stadt sämtliche tatsächlich aufgewendeten Kosten insbesondere Bau- und Finanzierungskosten incl. der Projektvorbereitungskosten erstattet werden.
- Übernahme der Betriebs- und sonstigen Nebenkosten nach Betriebskostenverordnung.



**b. Kauf- und Erbbaurechtsvertrag – Vertragspartner KSC Betriebs GmbH**

Für den Fall der Ausübung der Ankaufsoption gemäß Pacht- und Betreibervertrag durch den KSC muss für das Stadiongrundstück ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden. Dieser ist bereits als Anlage dem Pacht- und Betreibervertrag beigelegt. Das Erbbaurecht soll für einen Zeitraum von 50 Jahren bestellt werden. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugrundstück ausschließlich zum Zweck des Betriebs eines multifunktionalen Fußballstadions zu nutzen und die Vorgaben des Bebauungsplans „Fußballstadion im Wildpark“ Karlsruhe-Innenstadt-Ost/Oststadt einzuhalten. Die Veräußerungen und Belastungen des Erbbaurechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Sollten die Voraussetzungen des Heimfalls eintreten, ist eine Entschädigung zu bezahlen. Der kapitalisierte Erbbauzins sowie der Wertersatz sind zusammen fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages zu bezahlen. Es ist ein Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer für jeden Verkaufsfall festzulegen.

**c. Mietvertrag über Freiflächen – Vertragspartner KSC e.V.**

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Pacht- und Betreibervertrages für das Stadion sollen auch die Vereinbarungen über die Freiflächen angepasst und mit dem Pacht- und Betreibervertrag für das Stadion synchronisiert werden.

Wesentliche Inhalte des Vertrages sind:

- Vermietung der entsprechenden Freiflächen
- Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf Platz 5 und 8.5 durch die Stadt (vgl. Darstellung im Masterplan), um die durch den Umbau des Stadions verursachten Einschränkungen der bisherigen Nutzung der Freiflächen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus kein Anspruch gegen die Stadt auf bauliche Maßnahmen.
- Mietdauer 20 Jahre
- Anpassung der Laufzeit an die Laufzeit des Erbpachtvertrages bei Ausübung der Ankaufsoption durch den KSC.
- Jährliche Miete, derzeit 0,51 Euro/ar (mit Anpassungsklausel)
- Übernahme sämtlicher den Mietgegenstand betreffenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenvereinbarung durch den Mieter mit Ausnahme von Grundsteuer und Haftpflichtversicherung.
- Der Mieter trägt die Instandsetzungs-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Er hat die Möglichkeit, entsprechend den Sportförderrichtlinien der Stadt Karlsruhe Zuschüsse zu beantragen.

**d. Entwicklungsvertrag – Vertragspartner KSC Betriebs GmbH**

Dieser Vertrag soll die Zusammenarbeit der Parteien während des Vergabeverfahrens sowie der Planungs- und Bauphase des Stadions regeln. Ausgangspunkt ist, dass die Stadt als Bauherrin die abschließenden Entscheidungen treffen muss. Der künftige Pächter wird allerdings umfassend wie folgt eingebunden:

Bieterphase:

- Kriterien zur Bieterauswahl werden mit dem KSC abgestimmt.
- Der KSC wird in die Bieterauswahl einbezogen.

- Möglichkeit der Stellungnahme des KSC zum Bewertungsvorschlag, insbesondere auch zu betrieblichen Abläufen.
- Der KSC ist im Gremium zur Bewertung der „architektonischen Qualität“ stimmberechtigt.

#### Verhandlungsphase:

- Die Stadt erarbeitet abgestimmte Verhandlungspositionen. Dazu wird eine Beratungsgruppe gebildet. Diese besteht aus den Vertretern des KSC, Gutachtern und Mitarbeitern der städtischen Ämter.
- Alle funktionalen und gestalterischen Veränderungen werden mit dem KSC besprochen.
- Alle Verhandlungen werden mit dem KSC vorbereitet.
- Ergebnisse werden mit dem KSC diskutiert.

#### Planungs- und Bauphase:

- Der KSC wird an Bemusterungen beteiligt.
- Gemeinsames Änderungsmanagement.
- Enge Einbindung an den Spieltagen.

Ergänzend enthält der Entwicklungsvertrag folgende Regelungen:

- Diverse Rücktrittsrechte, etwa für den Fall, dass das Vergabeverfahren aufgehoben werden muss.
- Regelung zur Aktualisierung der Vertragsanlagen bis zum Vorliegen der Baugenehmigung.
- Verpflichtung der Stadt, das Pachtobjekt nach den Vorgaben der Bestimmungen dieses Entwicklungsvertrages zu bauen.
- Das Vergabeverfahren wird unter Einbeziehung des Pächters nach folgenden Maßgaben erfolgen:
  - Teilnahmewettbewerb
  - Verhandlungsverfahren – Abgabe des ersten indikativen Angebots
  - Verhandlungsverfahren – Verhandlungsphase
  - Zuschlag
- Regelungen zum Planungsmanagement und für Planungsänderung: Bildung eines „Steuerungskomitees“, um Entscheidungen der Stadt in technischen und planerischen Angelegenheiten herbeizuführen und zu dokumentieren.
- Regelung zum Umgang mit Änderungen gegenüber den Festlegungen etwa in der FLB
- Formelle und inhaltliche Vorgaben zum Umgang mit Änderungswünschen des Pächters nach Vergabe an den Generalübernehmer und zur Gestaltung der Bemusterung.
- Voraussichtliche Bauzeit sowie Regelung zur schrittweisen Übergabe von Bauabschnitten.

#### **e. Interimsvertrag während Bauzeit – Vertragspartner KSC e.V.**

Diese Vereinbarungen enthalten Übergangs- und Anschlussregelungen bis zum Beginn des neuen Pacht- und Betreibervertrages sowie des Mietvertrages für die Außenflächen nach Fertigstellung des Stadions. Der aktuelle Mietvertrag läuft Ende 2018 aus. Der neu abzuschließende Vertrag enthält eine Mietreduzierung der aktuell vereinbarten Miete während der Bauphase. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt Karlsruhe, Provisorien während der Bauzeit zu stellen, insbesondere für den Spielbetrieb, die Geschäftsstelle und den Hospitalitybereich, letzteres während der Phase des Abrisses und Neubaus der Haupttribüne.

*Die wesentlichen strittigen Punkte stellen sich nach dem letzten Gespräch wie folgt dar:*

- **Sicherstellung der Drittnutzungen**  
*Aus beihilferechtlichen Gründen muss nach Ansicht der Verwaltung eine konkrete Regelung in den Verträgen enthalten sein, um - unter Wahrung der Interessen des Hauptnutzers Karlsruher SC - sicherzustellen, dass z.B. auch andere Vereine aus der Region bei Erreichen der entsprechenden Ligazugehörigkeit im Stadion spielen könnten und auch die Stadt im notwendigen Umfang auf die Flächen im Stadion zugreifen kann.*
- **Umfang und Abwicklung Namensrecht am Stadion**  
*Hier sind die Vorstellungen des Karlsruher SC hinsichtlich der Benennung von Tribünen und der Abwicklung der Vermarktung des Namensrechtes am Stadion (getrennte Vermarktung jeweils durch den Namensrechtsinhaber) für die Stadt akzeptabel.*
- **Abwicklung Pachtanpassung bei Kostenüberschreitung**  
*Die Stadt verpflichtet sich, bei einer Kostenüberschreitung den Leistungsumfang nicht ohne Abstimmung mit dem Karlsruher SC zu erhöhen, sondern die Möglichkeit einer Pachtanpassung nach unten einzuräumen.*
- **Berechnung Umsatzabhängige Pacht**  
*Die Stadt kann sich darauf einlassen, Sozialtickets und Tickets für Ehrenmitglieder – soweit kostenlos – unberücksichtigt zu lassen und ermäßigte Tickets mit dem tatsächlichen Preis anzusetzen, falls es sich um Tickets aus Werbepaketen handelt (Koppelungsverbot). Die Anzahl der Tickets werden allerdings in die Gesamtzuschauerzahl einbezogen.*
- **Ankaufsoption: Berechnung Kaufpreis und Inhalt Erbbaurechtsvertrag**  
*Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit öffentlichen Mitteln werden angefallene Aufwendungen seitens der Stadt bis zu diesem Zeitpunkt summiert und fließen in die Preisbildung ein. Dies betrifft auch die Grundstückswerte zum Zeitpunkt der Abgabe des Eigentums. Die Stadt ist bei der Bildung des Kaufpreises zum Zeitpunkt der Abgabe des Eigentums nach kommunalrechtlichen Grundsätzen nicht frei. Ein vollständiger Verzicht von Zustimmungspflichten bei baulichen Veränderungen oder einer geplanten Weiterveräußerung während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages entspricht nicht den städtischen Gepflogenheiten und ist daher nicht möglich.*
- **Umgang mit Besserungsscheinen**  
*Die Besserungsscheine unterliegen einer eigenen Vertragskonstruktion. Diese wurde vom Gemeinderat beschlossen und es muss sichergestellt werden, dass die Grundlage unter welcher die Rückzahlung vereinbart wurde, auch weiterhin gelten und eine Rückzahlung möglich ist. Spätestens beim Ankauf des Stadions werden die Besserungsscheine berücksichtigt.*
- **Sicherheiten: Sicherstellung der Zahlungsströme**  
*Die Verwaltung geht davon aus, dass die Zahlungsströme innerhalb des Vereins bzw. seiner Töchter einer ordentlichen Pachtentrichtung nicht im Wege stehen.*
- **Betriebskosten: Übernahme von Steuern, Versicherungen und Wartungskosten**  
*In analoger Anwendung der Betriebskostenverordnung sind diese durch den Pächter zu begleichen. Dies folgt der Systematik, die auch bei anderen städtischen Verpachtungen an gewerbliche Partner angewandt wird.*

- Einbindung des Karlsruher SC in die Verhandlungsgespräche mit den Bietern  
*Da der Karlsruher SC eine Pacht anhand seiner Ligazugehörigkeit bezahlt und nicht einen eigenen Investitionsbeitrag beisteuert, liegt das Investitionsrisiko für die Gesamtsumme bei der Stadt Karlsruhe. Formalrechtlich ist die Stadt Karlsruhe öffentliche Auftraggeberin und Bauherrin, sie ist vergabe- und baurechtlich in der Pflicht für ein ordnungsgemäßes Verfahren sowie für die Sicherstellung der Budgeteinhaltung. Es entspricht der Natur der Sache, dass die Beteiligten „Bauherr“ und „Pächter“ einen Dissens zu bewältigen haben. Dieser darf keinesfalls vor den Bietern ausgetragen werden. Ziel muss es sein, dass alle relevanten Aspekte des Stadions im Detail im Vorfeld mit dem Pächter einvernehmlich abgestimmt sind. Die Stadt sieht dem Anliegen des Karlsruher SC an Beteiligung Rechnung getragen durch die intensive Einbindung in die Vorbereitung der Vergabe, insbesondere die detaillierte Abstimmung der FLB und durch die vorgesehene Einbindung in die strategische Vorbereitung und qualitative Bewertung der Angebote und der Verhandlungsrunden. Die maßgebliche Einbindung des Karlsruher SC erfolgt über ein begleitendes Steuerungsgremium, in welchem der Karlsruher SC vertreten ist und seine Berater entsendet.*

*Zusätzlich hat der Karlsruher SC folgenden Punkt als strittig gemeldet:*

- *Tiefgarage unter der Haupttribüne zusätzlich zum Hospitalityparkhaus  
Das Kostenrisiko für die Stadt als Bauherrin wird seit 2013 als zu hoch angesehen und vertieft begründet. Die für die Haupttribüne vorgesehenen Stellplätze werden im Hospitalityparkhaus verortet.*

*Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vom Karlsruher SC geltend gemachten Umsatzeinbußen aufgrund des Bauens im Betrieb durch eine Mietreduzierung bei Vertragsschluss auf 50.000 Euro pro Jahr und nach Fertigstellung der Haupttribüne bis zum Inkrafttreten des Pachtvertrages auf 150.000 Euro pro Jahr kompensiert werden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Provisorien in das Vergabebudget aufgenommen.*

*In die Funktionale Leistungsbeschreibung werden nur Leistungsbestandteile aufgenommen, die durch die Kostenplausibilisierungen von Seiten der Stadtverwaltung, Proprojekt und Ernst & Young mit dem vorgesehenen Budget belastbar abgebildet werden können und damit wie angeführt vom Vergabevorbehalt erfasst sind.*

*Die Verträge enthalten den oben aufgeführten Darstellungen entsprechende Regelungen. Weitere Zugeständnisse sind im Rahmen eines verantwortungsvollen kommunalen Handelns nicht vertretbar.*

## 4. Infrastrukturmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Stadionbaukörpers und des dazugehörigen Hospitalityparkhauses sind unterschiedliche Infrastrukturmaßnahmen notwendig, die im Weiteren beschrieben werden.

### a. Grunderwerb und Verlagerung

Zur Realisierung des Bebauungsplans und zum Abschluss der Verträge mit dem Karlsruher SC bedarf es der eigentumsrechtlichen Klärung zu verschiedenen Teilflächen, die derzeit noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Staatsforstverwaltung bzw. Liegenschaftsverwaltung) stehen.

Die Verhandlungen mit dem Land sind derzeit (Stand 24.06.2016) noch nicht abgeschlossen.

Es handelt sich um Erwerbe von Flächen

- entlang der Friedrichstaler Allee
- des Birkenparkplatzes
- im Bereich Parkhaus Hospitality
- Lärchenallee
- „Alter Rasen“ und Kompostplatz.

Der Flächenerwerb ist für die Zwecke des Stadionneubaus bzw. Realisierung des Bebauungsplanes unerlässlich, da Teilbereiche für das Sicherheitskonzept beim Stadionneubau benötigt werden. Zusätzlich ist - auch bei Fortbestand des derzeitigen Stadions - der Erwerb einer Teilfläche essentielle Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Sicherheitskonzepts (Trennung der Fanströme), da hierbei durch die Etablierung des Busparkplatzes das heutige Amateurstadion weichen muss und in Folge dessen ein Trainingsplatz zu ersetzen ist.

Für das Land Baden-Württemberg ist eine zwingende Voraussetzung für einen Verkauf, dass die sich aktuell auf den Erwerbsflächen befindlichen Nutzungen ins unmittelbare Umfeld verlagert werden. Konkret sind dies Tennisplätze und eine Sportfläche („Alter Rasen“) des Karlsruher Institut für Technologie (KIT) sowie der Kompostplatz der Schlossgärtnerei.

Nachdem auf einen Erwerb der Flächen nicht verzichtet werden kann, soll der Verlust der sich auf den Teilflächen befindenden Nutzungen kompensiert werden. Verhandlungsstand zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Land Baden-Württemberg ist aktuell der Folgende:

#### Tennisplätze

Das Land wird erklären, auf die sich dort befindlichen Tennisplätze zu verzichten. Der Center Court und die Gaststätte „Heimspiel“ müssten aber bestehen bleiben. Die Stadt wird sich verpflichten, die entfallenden Tennisplätze im Umgriff des Kunstrasenplatzes des KIT südöstlich der Lärchenallee durch sechs Tennisplätze – einer der Plätze sollte als Multifunktionsplatz (Feldhalle) überdacht werden können – sowie durch Verschieben des bestehenden Kunstrasenplatzes zu ersetzen.

#### „Alter Rasen“

Nach umfangreichen und kooperativen Verhandlungen mit den Hardtwaldvereinen – insbesondere mit dem Männerturnverein Karlsruhe 1881 e. V. (MTV) und dem FC 1921 Karlsruhe e.V. (FC 21) – konnte gemeinsam mit dem KIT eine Kompensationsmöglichkeit für die

Trainingsfläche „Alter Rasen“ identifiziert werden. Um dem Land dauerhaft einen adäquaten Ersatz für die bisherige Nutzung zur Verfügung stellen zu können, soll sich die Stadt – in Kooperation mit dem MTV – verpflichten, auf dessen Vereinsgelände den sog. 2. Platz des MTV als Kunstrasenplatz zu ertüchtigen. MTV und KIT sollen dann eine Kooperation eingehen. Das Land (hier die Staatsforstverwaltung) als Verpächter des MTV-Geländes stimmt dieser erweiterten sportlichen Nutzung zu.

#### Kompostplatz

Der bisherige Kompostplatz soll durch eine Containerlösung auf dem landeseigenen Areal der Schlossgärtnerei ersetzt werden. Die Zufahrt soll dann über die Friedrichstaler Allee durch einen neu herzustellenden Durchbruch in der Mauer für LKW ermöglicht werden. Zudem wäre die innere Erschließung zu ertüchtigen. Die Stadt soll die aus der Maßnahme entstehenden Kosten dem Land auf Nachweis erstatten.

Nach aktuellem Kenntnisstand (22.06.2016) bewegen sich die Kostenkalkulationen für den Grunderwerb der genannten Teilflächen vom Land Baden-Württemberg inklusive Erwerbsnebenkosten und potenziellem Anspruch aus Nachzahlungsklauseln zwischen 2,21 Mio. Euro und 4,36 Mio. Euro. Die Kompensationsmaßnahmen werden mit 2,75 Mio. Euro bis 3,36 Mio. Euro kalkuliert.

Auf die nicht-öffentliche Beschlussvorlage mit dem Titel - Erwerb von verschiedenen Teilflächen der auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 2, 22808, 22808/14, 6525 und 6537 vom Land Baden-Württemberg (Staatsforst- bzw. Liegenschaftsverwaltung) im Zusammenhang mit dem "Fußballstadion im Wildpark" - Tagesordnungspunkt 1.1 wird verwiesen.

### **b. Verkehrskonzept „Motorisierter Individualverkehr“**

Das Verkehrskonzept beruht, wie auch unter e. „Standort und Sicherheit“ beschrieben, im Wesentlichen auf dem Wunsch, eine möglichst hohe Sicherheit der Fans auch bei der An- und Abreise zu gewährleisten. Aus dieser Maßgabe heraus haben sich die Eckpunkte des Verkehrskonzeptes in Form der Entschärfung des sogenannten „magischen Dreiecks“, Schaffung von konfliktarmen An- und Abreiskorridoren für die Gästefans, Ordnung der PKW-Parkierung und ein Angebot für das Fahrradparken ergeben. Diese Eckpunkte sind nicht als Einzelmaßnahmen zu begreifen, sondern in ihrer Gesamtheit Teil eines übergreifenden, kohärenten Konzepts. Ziel ist es vor allem, die Fußgängerströme umzuverteilen, um kein neues „magisches Dreieck“ entstehen zu lassen und damit der Sicherheitsthematik in Bezug auf die An- und Abreise Rechnung zu tragen.

#### Neuordnung Birkenparkplatz

Auf dem heutigen Birkenparkplatz muss flächenmäßig in Zukunft neben der Parkierung auch eine Rettungsumfahrung und eine große Anzahl an Fahrradabstellflächen abgebildet werden. Auch die Baulast in Bezug auf den Stellplatznachweis des KIT mit 600 Stellplätzen ist hierbei zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es einer Neuordnung des Geländes, da den an die Fläche gestellten Anforderungen nur unter vollständiger Umstrukturierung des Geländes inklusive der Grünflächen Rechnung getragen werden kann. Nach bisherigem Planungsstand können auf dem neuen Birkenparkplatz 700 Stellplätze und die Fläche für 1200 Fahrradabstellanlagen abgebildet werden. Die Planung enthält außerdem zusätzliche Parkplatzzufahrten sowie Abbiegespuren, um die Funktionalität der Rettungsumfahrung auch bei Rückstau aus dem Parkplatz heraus zu garantieren.

### Verkehrsleitsystem

Ein großes Angebot an Pkw-Stellplätzen kann in Stadionnähe nicht angeboten werden, es muss auf eine dezentrale Lösung zurückgegriffen werden. Neben der notwendigen Lenkung der Fußgängerströme hat dies den Vorteil, dass zum einen die meisten Zuschauer nach dem Spiel nicht gleichzeitig an ihrem Auto ankommen, sodass an den umliegenden Knotenpunkten rund um Stadion und Innenstadt keine größeren Kapazitätsengpässe entstehen und zum anderen im Rahmen des Stadionneubaus nicht die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von 4500 Stellplätzen hergestellt werden muss, sondern durch das bestehende Verkehrskonzept das Umfeld eingebunden werden kann.

Maßgebliche Bedeutung bei der Führung des Kfz-Verkehrs zum Parkraum kommt dabei dem Parkleitsystem zu. Die derzeit installierten Anzeigetafeln des bestehenden Parkleitsystems können nur Ziffern anzeigen, sodass ein weitgehender Neuaufbau des kompletten Parkleitsystems erforderlich wäre. Dies erscheint aus Kostengründen kaum vermittelbar.

Das stattdessen avisierte Verkehrsleitsystem wird somit dem bestehenden Parkleitsystem vorgeschaltet. Es besteht aus einer Beschilderung mit vier unterschiedlichen Funktionen:

#### - Parkleitschilder:

Bei einer Veranstaltung wird durch die Parkleitschilder angezeigt, ob es noch freie Parkplätze im Bereich des Stadions gibt oder ob alle Parkplätze belegt sind. Es wird dann auf freie Parkplätze im Zentrum hingewiesen. Ausgehend von den Hauptzufahrtsrouten zum Stadion sind 12 dynamische Parkleitschilder und drei ergänzende Parkleitschilder zur Führung des Parksuchverkehrs vorgesehen.

#### - Sperrungsinformationsschilder Adenauerring

Vor Beginn der Veranstaltung wird der Adenauerring im Bereich des Stadions gesperrt. Auf diese Sperrung wird in allen Zufahrten hingewiesen. Bisher wurden die Sperrungen über manuelle, durch das TBA zu bedienende, Klappschilder mit Hinweis auf eine Sackgasse angezeigt, die aber im Straßenraum von vielen Verkehrsteilnehmenden nicht wahrgenommen wurden. Aus Richtung L 560 ist bei KSC-Spielen vor dem Abzweig der L 604 ein Schild mit einer Umleitungsempfehlung geplant.

#### - Vorinformationsschilder zur Sperrung des Adenauerrings

In den drei Zufahrten zum Stadion (Adenauerring aus Richtung Westen und Osten sowie Theodor-Heuss-Allee) wird rechtzeitig (zum Beispiel bereits morgens oder am Tag zuvor) auf das nächste KSC-Spiel mit den damit verbundenen Verkehrsbehinderungen hingewiesen.

#### - Wechselwegweiser

Ziele, die im Normalfall über die Sperrung des Adenauerrings führen, werden am Knoten Adenauerring/Linkenheimer Landstraße/Willy-Brandt-Allee und an der Einmündung Michiganstraße vollautomatisch durch Wechselwegweiser auf Alternativrouten umgeleitet.

### Umrüstung Technik Parkhäuser Innenstadt

Im Zusammenhang mit den ungenutzten Parkraumkapazitäten in der Innenstadt steht auch der bisher kostenfreie Parkraum rund um das Stadion und die im Gegensatz dazu regulär anfallenden Parkgebühren in den umliegenden Parkhäusern. Um diese im Rahmen des Verkehrskonzeptes mit einem „Fußball-Parkticket“ integrieren zu können, bedarf es QR-Code-Leser und somit eine Umrüstung der betroffenen Automaten.

### Befestigung Längsparkstände Adenauerring inkl. Querungsstellen

Entlang einiger Straßen im Stadionumfeld wird das Parken weiterhin zugelassen, nun allerdings bewirtschaftet. Vor allem in der Theodor-Heuss-Allee und im Umfeld des Adenauerrings muss das Parken gegenüber heute deutlich reduziert werden. Dies hat vor allem zum Ziel, die Menge der zu den parkenden Fahrzeugen laufenden Fußgänger in diesen Bereichen zu reduzieren und damit "konfliktarme" Korridore z.B. für die Führung der Gästereisebusse, für die polizeibegleiteten Transferbusse der Gästefans vom / zum Hauptbahnhof sowie für die Shuttlebusse für KSC-Fans zu schaffen.

Um Parksuchverkehre zu den heute kostenfreien aber größtenteils rechtswidrigen Parkmöglichkeiten zu minimieren und das Anfahren der kostenpflichtigen Parkhäuser zu attraktivieren, wird der straßenbegleitende Grünstreifen von der Willy-Brandt-Allee bis Richard-Willstätter-Allee befestigt und bewirtschaftet. Die Planung des Adenauerrings enthält außerdem zwei Querungsstellen (Lärchenallee und Friedrichstaler Allee) zur dauerhaften Verbesserung der Querung des Adenauerrings für den Rad- und Fußverkehr.

### Bewirtschaftung Adenauerring mit Parkscheinautomaten

Für die Bewirtschaftung der befestigten Parkstände entlang des Adenauerrings sind Parkscheinautomaten notwendig. Um dem Gesamtverkehrskonzept Rechnung tragen zu können, sind diese spätestens mit Inbetriebnahme des neuen Stadions vorzuhalten.

### Sperrung Fächerstrahlen

Das Parken in den Waldwegen ist für den Wald nicht verträglich und unzulässig. Es wird, bei nördlich des Adenauerrings liegenden Nutzungen, durch entsprechende Beschilderung und durch Baumstämme oder andere Barrieren entlang der Fächerstrahlen unterbunden (insgesamt ca. 6000 m). Befinden sich keine weiteren Nutzungen im Norden des Adenauerrings, erfolgt die Sperrung durch eine Schranke.

### Ausweichflächen Friedrichstaler Allee

Die Umstrukturierung des Stadiongelandes beinhaltet die Notwendigkeit einer ausreichend großen Aufstellfläche für Polizei und Rettungskräfte. Diese Fläche ist aufgrund des Naturschutzes und der Baumstandorte nur über die Friedrichstaler Allee anfahrbar. Die Zufahrtsstraße wird entsprechend ertüchtigt und gemäß Bebauungsplan an einigen Stellen verbreitert, um den heute nicht möglichen Begegnungsfall von zwei Rettungs- oder Polizeifahrzeugen sowie die Anfahrbarkeit des FC Germania auch im Spielfall zu gewährleisten.

## **c. Verkehrskonzept „Umweltverbund“**

### Beleuchtung Fußwege Zuwegung Schlossgarten/Fasanengarten

Die meisten fußläufigen Anbindungen zum Stadion sind bereits ausreichend beleuchtet und es besteht nur auf zwei Verbindungen Bedarf an Ergänzungen. Dies betrifft zum einen eine Verbindung zwischen dem Campus Süd der Universität und zum anderen eine Wegebeziehung durch den Schlossgarten. Beide Wege sind offiziell keine Zuwege zum Stadion und unbeleuchtet, werden aber – dank ihrer direkten Anbindung in der Alltagsrealität – von tausenden Fußgängern als solche benutzt, auch im Winterhalbjahr. Beide Wege stehen im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und mit diesem wird darüber verhandelt, ob geduldet wird, dass die Stadt hier eine entsprechende Beleuchtung einbauen lässt, damit die Anbindung den Anforderungen an die Verkehrssicherheit entspricht. Da das Land hier Verhandlungsbereitschaft signalisiert hat, ist eine von den Stadtwerken grob überschlägig ermittelte Kostenposition aufgenommen, auch wenn dieser Punkt noch nicht abschließend geklärt ist.



#### Fahrradabstellanlagen Birkenparkplatz und sonstige Fahrradabstellanlagen

Zur Stärkung des Umweltverbundes und baurechtlich im Rahmen des Stadionneubaus ergibt sich die Notwendigkeit 3500 Fahrradabstellanlagen beim Wildparkstadion herzustellen.

Die hierzu notwendigen Flächen sind immens und können zum großen Teil nicht auf dem Stadiongelande selbst abgebildet werden (Fluchtwegproblematik). Ca. 1200 dieser Fahrradstände sind im Bereich des neu geordneten Birkenparkplatzes vorgesehen, ca. 1800 entlang der Friedrichstaler Allee, ca. 500 im übrigen Umfeld. Spielräume für eine Flächenumverteilung gehen zu Lasten der Sicherheit oder des Naturschutzes.

#### Geh- und Radweg sowie Haltestellen vor Stadion ohne Straßenraum

Im direkten Vorfeld des Stadions besteht ein Engpass im Bereich des Geh- und Radweges auf der Südseite, wobei dieser Bereich im Spielfall der gleichzeitigen nicht barrierefreien Nutzung als Bushaltestelle im Süden und im Norden dient. Des Weiteren weist dieser Abschnitt durch das Unterholz des Baumbestandes im Süden erhebliche Sicherheitsdefizite für die Polizei auf.

Zur Herstellung barrierefreier Bushaltestellen direkt vor dem Stadion am Straßenrand wird dieser Bereich barrierefrei ausgebaut und die anschließenden Rad- und Gehwege gemäß städtischem Standard angepasst. Das Unterholz und ein Teil der Bäume entfallen.

### **d. Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen aus Natur und Umwelt**

Die in der Tabelle aufgelisteten Kosten unter dem Punkt Natur- und Umweltschutz umfassen Maßnahmen, die sich aus der Naturschutzgesetzgebung sowie dem Baugesetzbuch ergeben. Hervorzuheben sind die §§ 14 und 15 (Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Rechtsfolgen der Eingriffe) und § 44 (Besonderer Artenschutz), jeweils bezogen auf das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz. Das Baugesetzbuch regelt darüber hinaus die Maßnahmen zum Thema Eingriff / Ausgleich auf der Ebene der Bauleitplanung.

Die Kosten setzen sich aus folgenden Maßnahmenarten zusammen:

- Sogenannte vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich für Zaun- und Mauereidechsen und ganz allgemein für Fledermäuse und Brutvögel. Die Maßnahmen, konkret die Herstellung und langfristige Sicherung von Ersatzhabitaten in Form von Holzstapeln, Kästen etc. müssen vor der Beseitigung der jeweiligen Habitate wirksam sein. Dieser Maßnahmentyp fällt insbesondere bei der Umsetzung des Bebauungsplanes an, für die Verlagerung der Tennisplätze und des „Alten Rasens“ können vorgezogene Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Die Kostenaufstellung umfasst einen Posten für die Betreuung der Maßnahmenumsetzung, die ggf. erforderliche Umsiedlung von Tieren (z. B. Eidechsen) sowie eine Erfolgskontrolle. Letzteres ergibt sich aus der Gesetzgebung, die die Wirksamkeit der Maßnahmen fordert.
- Allgemeine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich für den Bebauungsplan aus dem Baugesetzbuch. Auf der Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der Umfang der zu erbringenden Maßnahmen berechnet. Als Eingriff kommen hier vor allem Flächenversiegelungen sowie die Beseitigung von Gehölzen zum Tragen. Der Ausgleich wird erreicht durch die Aufwertung von neophytenreichen Flächen im Hardtwald sowie Anpflanzungen von Gehölzen im Stadionumfeld.
- Die Befestigung des Grünstreifens am Adenauerring, der Bau der Tennisplätze sowie die Verlagerung des „Alten Rasens“ auf den MTV-Platz sind Baumaßnahmen im Außenbereich.

Sie erzeugen Kompensationsmaßnahmen, deren Umfang derzeit noch nicht im Detail bekannt ist.

- Die im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgten Waldumwandlungserklärungen gemäß Landeswaldgesetz erzeugen darüberhinaus Ersatzaufforstungen, die gemäß Umweltbericht geplant sind.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Umwelt erfolgen im Zusammenhang mit den jeweils auslösenden Maßnahmen und müssen in diesem Zuge konkretisiert und finanziert werden.

### **e. Standort und Sicherheit**

Der Wunsch nach einem sicheren Besuch des Wildparkstadions und einer geordneten An- und Abreise war eines der Hauptthemen der bisherigen Planungen. Aufbauend auf der Prämisse, dass dies vor allem eine weitgehende Trennung der einheimischen Fans von den Anhängern der Gästemannschaft erfordert, wurde gemeinsam mit dem Karlsruher SC, der Polizei, dem Innenministerium und den Fanvertretern eine Flächensystematik erarbeitet, welche dem Masterplan (siehe Anlage) zu Grunde liegt. Dieser sieht, verglichen mit den Istzustand, eine Drehung der Gästebereiche vor und ordnet den Gästefans einen Bereich im Norden des Stadions zu. Dies folgt dem einfachen Gedanken, dass die Heimfans zum großen Teil aus Süden zum Stadion kommen und der größte Anteil der gegnerischen Mannschaften von Norden her anreist.

#### Gästeaufstellfläche

Einer der größeren Mängel der jetzigen Struktur im Wildpark ist ein unterdimensionierter Stellplatz für die Busse und Großraumfahrzeuge, mit denen gegnerische Fans anreisen. Da die Polizei diese bei Risikospiele derzeit nicht alle in dem umzäunten Bereich unterbringen kann, müssen Fahrzeuge auch noch auf dem Birkenparkplatz untergebracht werden. Dies birgt die bekannten Schwierigkeiten der Fantrennung nach dem Spiel. Im Zuge der Neubaumaßnahmen wird der jetzige Platz der zweiten Mannschaft zum Gästebusstellplatz umfunktioniert. Dieser fasst in Zukunft 40 Gästebusse und ist im Areal so angeordnet, dass ein weitgehend kreuzungsfreier (zu den Heimfans) Zu- und Abfluss gewährleistet ist. Der Stellplatz wird schwerlastfähig ausgebaut und mit einem Zaun umfriedet. Da Gästefans nach dem Spiel in gewissen Fällen hier einige Zeit verbleiben müssen, bzw. nach langen Anreisezeiten dort eintreffen, werden Sanitäreinrichtungen, Kiosk- und Kassenbereiche samt Sicherheitskontrollen benötigt.

#### Steg/Tunnel

Wie bereits erläutert, muss der Zugang der Gästefans zu ihren Bereichen im Stadion im Risikospielefall kreuzungsfrei zu den Heimfans funktionieren können. Da ebenerdig zusätzlich eine Rettungsumfahrung um das gesamte Stadion zu gewährleisten ist und der Zugang zu den nördlichen Heimtribünen auch möglich sein muss, wird die Verbindung von Gästesektor und Gästeaufstellfläche entweder durch einen Steg oder einen Tunnel hergestellt. Ob Steg oder Tunnel ist abhängig von der Konzeption des Stadionbaukörpers und der notwendigen Leitungsinfrastruktur im Boden. Mit der Entscheidung für Steg oder Tunnel verändern sich die Lage der Anschlusspunkte an Stadion und Gästeaufstellfläche und damit die Lage der Sanitär- und Sicherheitseinrichtungen.

Die Herstellung beider Teilprojekte erfolgt also sinnvollerweise in Kombination mit dem Stadionbaukörper und wird damit Teil der funktionalen Leistungsbeschreibung. Sie wird dort

separat aufgeführt und nicht in die Summe eingerechnet, die mit der Pacht refinanziert werden soll.

#### Ersatz Spielstätte für die zweite Mannschaft

Die Spielstätte für die zweite Mannschaft ist durch den Einbau der Gästeaufstellfläche nicht an ihrem angestammten Platz zu halten. Sie muss jedoch aus Sicherheitsgründen in direktem Zusammenhang mit der Gästeaufstellfläche angeordnet werden, da, je nach Ligazugehörigkeit der zweiten Mannschaft, ebenfalls erhöhte Sicherheitsstandards zu erfüllen sind. Sie wird daher direkt südlich angrenzend auf dem bestehenden Kunstrasenplatz angeordnet. Hierfür muss der Kunstrasen gegen einen Naturrasen getauscht werden, da der DFB keine Kunstrasenfläche als Spielfeld erlaubt. Zusätzlich werden die derzeit vorhandenen Kapazitäten an Zuschauerplätzen und -infrastruktur ersetzt. Derzeit ist vorgesehen, dies mittels Provisorien (z.B. Stahlrohrtribünen) zu leisten, da der Karlsruher SC sich mit dem Gedanken trägt, mittelfristig hier selbst eine regionalligataugliche Spielstätte zu schaffen.

#### Herstellung Ersatztrainingsplatz

Die Herstellung der Spielstätte für die zweite Mannschaft auf einem Trainingsplatz erfordert die Herstellung eines Ersatztrainingsplatzes außerhalb des jetzigen Trainingsgeländes. Da der Trainingsbetrieb des Karlsruher SC – auch im Bereich der Jugendmannschaften – weitergehen soll, ist die Schaffung des Trainingsplatzes eine Maßnahme, die im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgen soll, da für die Herstellung einer Baustelleneinrichtung auf dem Feld der zukünftigen Gästeaufstellfläche der erste Teil der o.a. Kaskade bereits ausgelöst wird.

Im Bebauungsplan ist allerdings nicht nur ein zusätzlicher Trainingsplatz enthalten, sondern neben der Fläche des „Alten Rasen“ auch noch die Fläche des Kompostplatzes. Die Stadt eröffnet durch die Schaffung des Planungsrechtes, den Erwerb der Flächen und die Verlagerung der dort beheimateten Eidechsenpopulation dem Karlsruher SC die Möglichkeit, dort eine weitere Trainingsfläche für die Jugendmannschaften zu schaffen. Diese unterliegt der Fördersystematik der Sportstättenförderung.

#### Umfahrung Birkenparkplatz

Unabhängig von der verkehrlich notwendigen Neuordnung des Birkenparkplatzes und der Schaffung einer verdichteteren Stellplatzstruktur ist die Schaffung einer Umfahrung der Parkierungsanlage Teil des Sicherheitskonzeptes. So kann die Polizei die Gästeaufstellfläche nach Westen Richtung Adenauerring/Linkenheimer Landstraße und nach Norden über die Theodor-Heuss-Allee ableiten, ohne am derzeitigen Kreuzungspunkt Adenauerring/Theodor-Heuss-Allee auf die abfließenden Heimfans zu treffen. Diese Maßnahme ist Teil der Entzerrung der Fanströme und steht in direktem strukturellem Zusammenhang mit der Einrichtung der Gästeaufstellfläche an der vorgesehenen Stelle. Sie steht allerdings baulich im Zusammenhang mit der Neuordnung der Parkierungsfläche und wird Teil einer Gesamtmaßnahme „Birkenparkplatz“.

#### Beleuchtung Stadionvorfläche

Zwischen dem eigentlichen Stadiongelände, welches aus Sicherheitsgründen umzäunt sein wird und auch die Zugangskontrollen zum Stadionbaukörper am Spieltag beinhalten wird und dem Adenauerring wird die bestehende Gehölzfläche auf den geschützten Baumbestand reduziert. Diese „Vorfläche“ zwischen Stadion und Adenauerring/Gehweg ist im eigentlichen Sinne kein Teil des Gehweges, aber doch insoweit öffentliche Fläche, dass eine Beleuchtung aus Verkehrssicherungspflicht notwendig wird. Da die genaue Struktur des Gebäudes im Vergabeverfahren entstehen wird und damit noch nicht absehbar ist, wie groß der Bereich tatsächlich ist, wurde an dieser Stelle ein Platzhalter in die Aufstellung der Infrastrukturkosten mit aufgenommen.

## **f. Infrastruktur Technik**

Der Anschluss an einen öffentlichen Entwässerungskanal erfolgt am Adenauerring. Der dort vorhandene Kanal hat eine Aufnahmekapazität von 90 l/s. Im Rahmen der Erstellung der FLB wurde durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen, dass diese Kapazität des öffentlichen Netzes das anfallende Regenwasser zukünftig nicht aufnehmen kann und es durch Rückstaueffekte zu einer Überflutung des Adenauerrings kommen kann. Der Lösungsansatz besteht darin, unterirdische Speicherkapazitäten in Form eines Stauraumsammlers zu schaffen um schwallartig auftretendes Regenwasser bis zur Abflussmöglichkeit in das öffentliche Netz „zwischenzulagern“. Diese Position wird in der FLB ergänzt, da eine solche Rückhalteanlage im Zuge der anderen Leitungsinfrastruktur gebaut werden muss und direkte Auswirkungen auf deren Lage hat. Sie wird dafür in das zusätzliche Budget aufgenommen. Zukünftig kann die Anlage vom Nutzer dann so nachgerüstet werden, dass das darin gesammelte Wasser für die Rasenbewässerung genutzt werden kann.

Die Sicherheitstechnik im Stadion und im direkten Umfeld ist Teil der funktionalen Leistungsbeschreibung und in den Kosten für den Stadionbaukörper erfasst. Die Polizei geht allerdings davon aus, dass im weiteren Umfeld Richtung Schlossgarten und entlang des Adenauerrings und der Theodor-Heuss-Allee zusätzliche Videoüberwachungseinrichtungen geschaffen werden müssen. Diese sind im Infrastrukturkostenblock mit einem Platzhalter grob überschlägig erfasst und werden je nach Bau- und Sicherheitskonzept angepasst und nachgerüstet.

## **g. Sonstiges**

Der Anbieter, welcher am Schluss des Vergabeverfahrens mit der Erstellung der in der Funktionalen Leistungsbeschreibung erfassten Maßnahmen beauftragt wird, hat die Verpflichtung, die Oberflächen so wiederherzustellen, wie er sie vor Baubeginn angetroffen hat. Da aus Sicherheitsgründen im Stadionvorfeld der jetzt vorhandene Grünstreifen – unter Erhaltung der artenschutzrechtlich geschützten Bäume – befestigt werden soll und voraussichtlich auch im Rückbereich und zwischen Hospitalityparkhaus und Stadion sowie im Bereich der Gästeaufstellfläche Anpassungen notwendig werden, ist – außerhalb des Budgets für den Stadionbaukörper – eine Summe vorgesehen, um die Befestigung der Flächen außerhalb des eigentlichen Stadionbereichs so herzustellen, dass diese eine ähnliche Lebensdauer aufweisen wie das Stadion selbst. Die Alternative, nämlich die spätere Bearbeitung der Flächen, ist weder bautechnisch sinnvoll noch mit dem Betrieb eines eben neu eröffneten Stadions zu verbinden. Der Umfang der Maßnahmen und damit die Höhe der entstehenden Kosten ist in erheblichem Maße abhängig von der letztlich gewählten Konzeption des Stadionbaukörpers und den gestalterischen Anforderungen, die daraus erwachsen. Die Spreizung des grob überschlägig berechneten Ansatzes ist daher besonders hoch. Der Kostenansatz wird in der FLB separat ausgewiesen und nur zum Teil in das eigentliche Budget des Stadionbaukörpers (vor allem Zäune, Zugangseinrichtungen etc.) eingerechnet.

## **h. Kosten für die Schaffung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen**

In der angehängten Tabelle sind die Einzelmaßnahmen und ihre grob überschlägig ermittelten Kostenansätze in einer Spanne/Spreizung dargestellt. Sie werden sich, wie bereits ausgeführt, mit dem Ergebnis der Grunderwerbsverhandlungen, dem weiterem Detaillierungsgrad der Planung und dem Ausschreibungsergebnis der Funktionalen Leistungsbeschreibung verändern und anpassen. Die vielen Wechselwirkungen und der zum Teil noch ungenaue Planungsstand ma-

chen eine validere Aussage zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich. Die Gesamtkosten belaufen sich auf einen Betrag, der zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Summe zwischen 24 Mio. Euro und 33 Mio. Euro eingeschätzt wird. Die Abweichung zur Schätzung von 2014 ist folgenden Faktoren geschuldet:

- Den veränderten Ausnutzungsmöglichkeiten der zu erwerbenden Flächen für das Hospitalityparkhaus und den Birkenparkplatz.
- Den notwendigen Verlagerungsmaßnahmen der Sportinfrastruktur des KIT (Tennisplätze und „Alter Rasen“) und des Kompostplatzes.
- Der Konkretisierung – auch im Zuge der Bauleitplanung – der aus verkehrlicher und sicherheitstechnischer Sicht erforderlichen Maßnahmen, hier primär den verkehrslenkenden Maßnahmen zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Fantrennung.
- Den darauf angepassten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Umwelt.
- Der Notwendigkeit, das Stadionumfeld als befestigte Fläche in größerem Maße als ursprünglich angenommen neu zu gestalten und auszubauen.

Die Verwaltung hat im Vorfeld der Erstellung dieser Vorlage das Infrastrukturkonzept mit den Beteiligten vor allem der Erstellung des Sicherheits- und Verkehrskonzeptes einer intensiven Prüfung auf Einsparpotenziale und Notwendigkeiten unterzogen. Leider können an den Bausteinen nur Abstriche gemacht werden, wenn an dem stringenten und für den Standort bestmöglichen Sicherheitskonzept und den daraus folgenden Verkehrsmaßnahmen ebenfalls Abstriche gemacht werden. Dies ist aus Sicht der Stadt sowie aus Sicht der Ordnungsbehörden weder machbar noch zu vertreten.

Die Infrastrukturmaßnahmen zur Gewährleistung eines verkehrlich stimmigen und sicherheitstechnisch vertretbaren Konzeptes sind aus sich heraus umfangreich und erfordern durch den aus naturschutzrechtlichen Gründen recht begrenzten Raum ein hohes Maß an Kompensations- und Ersatzmaßnahmen unterschiedlichster Art. Es sollte aber nicht außer Acht gelassen werden, dass in der Standortuntersuchung von 2013 für die Alternativstandorte weit umfassendere und damit kostenträchtigere Infrastrukturmaßnahmen nachgewiesen wurden.

Die Kosten für die Infrastrukturmaßnahmen sind gemäß des Grundsatzbeschlusses von 2014 der Beitrag der Stadt Karlsruhe und müssen nicht über die Pacht des Karlsruher SC refinanziert werden, auch wenn Teile der Maßnahmen aus Gründen eines vernünftigen Baumanagements im Verhandlungsverfahren mitausgeschrieben werden. Dort werden sie separat bepreist, um die Einhaltung der Budgets für Stadionbaukörper, Hospitalityparkhaus und Zusatzkosten für Abbruch und Bauen unter Betrieb prüfen zu können. Die restlichen Maßnahmen, welche den Großteil der Infrastrukturmaßnahmen darstellen, werden im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens oder anderer im Rahmen des kommunalen Handelns angewandter Standardprojekt freigaben geprüft und freigegeben. Sie sind deshalb nicht Teil dieser Beschlussvorlage, sondern werden nur nachrichtlich aufgelistet. Sie sind in Teilen abhängig vom weiteren Verfahren und daher in der Planung und Kostendetaillierung noch sehr grob gehalten. Es muss jedoch festgehalten werden, dass der Großteil der Maßnahmen dem Grunde nach bei einer Entscheidung für das Stadion nicht mehr frei wählbar ist, da ein direkter Zusammenhang vor allem in den Punkten Verkehrskonzept und Sicherheit besteht. Die Übersicht über die voraussichtlich entstehenden Kosten ist in der angehängten Tabelle aufgeführt. Aufgrund der noch nicht vollständig geklärten Rahmenbedingungen sind diese in einer grob überschlägig bemessenen Spanne dargestellt. Zusätzlich ist ersichtlich, welcher Teilmaßnahme die Kosten zuzurechnen sind und in welcher Phase des Projektes sie voraussichtlich anfallen werden. Generell entstehen jährliche Pflege- und Unterhaltungskosten in Folge der Investitionsmaßnahmen.

Bei der Finanzierung der Infrastrukturmaßnahmen (wie z.B. Grunderwerb oder Tiefbaumaßnahmen) wird sich die Verwaltung bemühen, die erforderlichen Mittel soweit als möglich im Rahmen ihres üblichen Geschäftsbetriebs bereitzustellen.

## 5. Wirtschaftlichkeit

Die bisherige Berechnung der Wirtschaftlichkeit der durch den Pächter mittels der Pachtzahlungen langfristig zu refinanzierenden Investitionen (Stadionneubau, Hospitalityparkdeck und stadionbezogene Zusatzkosten) ging von Gesamtkosten in Höhe von 74,5 Millionen Euro netto aus und endete im Gesamtergebnis mit einem kumulierten Verlust in Höhe von 51.025 Euro, bzw. einer Restschuld (nicht getilgtes Darlehen) in Höhe von ca. 13,4 Millionen Euro.

Wie unter Ziffer 2.c dargestellt, kommt die aktuelle Kostenplausibilisierung zu einem nun möglicherweise höheren Ausgangswert von 85,3 Millionen Euro netto. Obgleich die Erwartung besteht, dass durch den Wettbewerb im Vergabeverfahren bzw. den darin enthaltenen Verhandlungen diese Kostenmehrung kompensiert bzw. teilkompensiert werden kann, wird für die Investitionskostenrechnung der Baukostenansatz konservativ gewählt. Die neuen höheren Werte wurden daher voll umfänglich in die Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe Anlage) aufgenommen.

Dieser Anstieg der Investitionskosten führt direkt zu einer Verschlechterung des Ergebnisses. Zur Kompensation gibt es in einer solchen Betrachtung zwei Herangehensweisen. Die eine wäre, die Erlösseite ebenfalls anzuheben, sprich eine höhere Pacht zu fordern. Da sich weder die vermarktbareren Flächen noch der Spielerfolg durch höhere Baukosten steigern lassen, scheidet diese Möglichkeit aus. Die andere besteht darin, die laufenden Kosten für Bauunterhaltung, Finanzierungskosten und Erneuerungsszenarien zu senken. Daher wurden diese bestimmenden Determinanten mit externen Experten reflektiert und deren Expertise unterzogen.

Hierbei ergab sich unter anderem, dass der gewählte Zinssatz für die Bestimmung der Zinsaufwendungen für das Fremdkapitaldarlehen reduziert werden kann. Der durchschnittlich langfristige Fremdkapitalzins wird nunmehr mit 2% pro Jahr angenommen. Die Ermäßigung der bisherigen Annahmen ist dabei nicht nur der allgemeinen Zinsentwicklung geschuldet, sondern auch in Teilen der jetzt gewählten Organisationsform. Da die Stadt Karlsruhe Bauherr und damit Darlehensschuldner sein wird, werden Kapitalgeber das geringere Risiko des Ausfallens des Schuldners mit günstigeren Konditionen honorieren als dies bei einer zunächst favorisierten Erstellung durch eine Tochtergesellschaft der Fall gewesen wäre.

Der erforderliche Fremdkapitalbedarf erhöht sich zwar durch die Kostensteigerung, der zu erwartende Zinsmehraufwand wird aber durch den verringerten Zinssatz wieder ausgeglichen. Ausgegangen wird jetzt von einem Fremdkapitalbedarf in Höhe von 74,3 Millionen Euro, d.h. dem um die vom Land Baden-Württemberg für das Projekt zugesagten Landesmittel in Höhe von 11 Millionen Euro reduzierten vorgenannten Investitionsbetrag.

Nach Vorliegen der Funktionalen Leistungsbeschreibung konkretisieren sich nun auch die den Kostenblöcken „Bauwerk“ und „Technik“ zugrunde liegenden Gewerke und Inhalte. Daraus abgeleitet konnten künftige bauliche und technische Gegebenheiten konkretisiert und Folgekosten genauer ermittelt werden. Daraus ergab sich eine mögliche Reduzierung der Bauunterhaltungskosten. Die bisherigen Ansätze werden als geeignet angesehen, den vollständigen Bauunterhalt zu gewährleisten, allerdings unter Einbeziehung eines gewissen Restrisikos, da die Anlagen zwar beschrieben aber doch noch nicht geplant sind. Sofern von reiner Bauunterhal-

tung ausgegangen wird und Modernisierungen dann einer anderweitigen Kostenträgerschaft unterliegen, d.h. z.B. vom Pächter getragen werden, können die Bauunterhaltungssätze mit 1,2 % für den Gebäudeteil bzw. 2,5% für die Technik angesetzt werden.

Gleichzeitig wird die ursprünglich nach 20 Betriebsjahren vorgesehene Erneuerung der vollständigen technischen Anlagen im Hinblick auf die jetzt bekannten und beurteilbaren Technikkomponenten nicht für voll umfänglich erforderlich angesehen. Ein Teil der Anlagen wird künftig nicht mehr „Dach und Fach“ und damit die Verpächterseite, sondern den Betrieb und damit die Pächterseite betreffen. Diese Anlagen gehen nach Erstellung in das Eigentum des Karlsruher SC über und werden zukünftig von der Stadt Karlsruhe nicht erneuert. Insofern wurde der Refinanzierungsbetrag ermittelt. Dieser liegt jetzt bei ca. 15,9 Millionen Euro.

In die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die sowohl die kalkulatorischen Kosten als auch die liquiditätswirksamen Ein- und Ausgaben im Betrachtungszeitraum 33 Jahre (Abschreibungszeitraum des Stadionbaukörpers), abbildet, wurden die mit dem Karlsruher SC im LOI vereinbarten Zahlungen unverändert aufgenommen, da die Kostenerhöhungen keine Auswirkungen auf seine Einnahmepotentiale haben und daher keine höheren Zahlungen geleistet werden können. Im Einzelnen ergeben sich demnach folgende Details der Wirtschaftlichkeitsberechnung:

#### a. **Aufwendungen**

##### 1. Bauunterhaltung und Bewirtschaftung:

- Unterhaltungskosten der Baukonstruktion: 1,2% der Neubaukosten jährlich
- Unterhaltungskosten der Technik: 2,5% der Neubaukosten jährlich
- Personalkosten für infrastrukturelles, kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement auf Seiten des Eigentümers

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung anfänglich somit zusammen 1,36 Mio. Euro/Jahr

##### 2. Abschreibung

- Baukonstruktion: 33 Jahre, d.h. 3% jährlich
- Technik: 20 Jahre, d.h. 5% jährlich - daraus resultierend erfolgt eine Reinvestition der Technik im 21. Jahr in Höhe von 15,9 Mio. Euro
- Die Restwertabschreibung der bisherigen Haupttribüne (ca. 2 Mio. Euro) erfolgt vor Baubeginn.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung anfänglich somit zusammen 2,87 Mio. Euro/Jahr

##### 3. Darlehenskonditionen

- Der durchschnittliche Finanzierungszinssatz wird mit 2 % angenommen. Durch laufend überschüssige Liquidität, welche zur Darlehenstilgung verwendet werden kann, verringert sich der Zinsaufwand kontinuierlich bis zur Reinvestitionsphase im Jahr 21.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung beträgt der anfängliche Zinsaufwand 1,49 Mio. Euro/Jahr. Somit ergibt sich ein anfänglicher jährlicher Gesamtaufwand in Höhe von 5,72 Mio. Euro netto.

Diesen Aufwendungen werden die nachfolgenden Erträge gegenübergestellt.

**b. Erträge:****4. Durchschnittliche Zahlungen der Stadionbetriebsgesellschaft des Vereins:**

Die vereinbarten Zahlungen des Vereins bzw. dessen Stadionbetriebsgesellschaft stehen teilweise in Abhängigkeit von der Ligazugehörigkeit und dem Saisonenerfolg. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden Durchschnittswerte ermittelt, in der die Ligazugehörigkeit des KSC in den letzten zehn Spielzeiten vor Abschluss des LOI zu Grunde gelegt wurde (1\* 3. Liga; 7\* 2. Bundesliga, 2\*1. Bundesliga). Damit ergeben sich folgende Beträge:

- Festpacht Stadion: 1, 79 Mio. Euro netto jährlich mit Steigerungen von jeweils 5% alle zwei Jahre.
- Instandhaltungspauschale Stadion: 0,8 Mio. Euro netto jährlich, in den ersten fünf Jahren, in denen noch Gewährleistung gegeben ist, reduziert auf 0,24 Mio. Euro netto jährlich.
- Festmiete Geschäftsstelle: 0,12 Mio. Euro jährlich (10 Euro/m<sup>2</sup> netto monatlich)
- Umsatzbeteiligung an sonstigen Veranstaltungen: 0,1 Mio. Euro netto pro Jahr, unabhängig von den tatsächlich erzielten Einnahmen
- Beteiligung an Mehreinnahmen durch Ticketverkäufe bei Zuschauerschnitt größer 18.500, somit ca. 0,32 Mio. Euro netto jährlich.
- Aufstiegsprämie: Für jeden Fall des Aufstiegs in die 1. Bundesliga wird eine Sonderzahlung in Höhe von 0,5 Mio. Euro netto vereinbart. Im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren wird dies dreimal angenommen.

**2. Namensrecht**

- Wird direkt von der Stadt – aber in Abstimmung mit dem Verein – vergeben und insofern auch bei der Stadt in vollem Umfang ertragswirksam auf der Einnahmeseite. Wert nach Expertenmeinung anfänglich ca. 0,8 Mio. Euro netto jährlich.

**3. Landeszuschuss**

- Dieser wird über einen Zeitraum von 20 Jahren gleichmäßig aufgelöst und verbessert dadurch in diesem Zeitraum nachhaltig das Ergebnis um 0,55 Mio. Euro pro Jahr. Er wird allerdings nicht liquiditätswirksam.

Somit ergeben sich anfängliche Ertragserwartung von zusammen 3,92 Mio. Euro netto/Jahr.

Diese entsprechen dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2014.

**c. Sonstiges**

- Die Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung werden jährlich mit 1% indexiert, um die zukünftige Teuerungsrate mit abbilden zu können, und steigen somit kontinuierlich an.
- Das gleiche gilt für alle Einnahmeerwartungen, außer für die Komponente Festpacht Stadion, bei der die vorbenannte Staffelpacht vereinbart wird.
- Die Darlehenstilgung erfolgt über die ersparte Liquidität und variiert daher.

Die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eingestellten Werte gehen vollumfänglich davon aus, dass für das Gesamtprojekt (ausgenommen der Grunderwerb) ein vollständiger Vorsteuerabzug möglich ist. Daher sind fast ausschließlich alle Werte als Nettobeträge angegeben. Die Gesprä-



che mit der Oberfinanzdirektion und dem Finanzamt Karlsruhe-Stadt sind noch nicht vollständig abgeschlossen. So besteht insbesondere für die Geschäftsstelle des KSC und für verschiedene Infrastrukturmaßnahmen außerhalb des Stadionrunds das Risiko, den Vorsteuerabzug in diesen Teilen nur eingeschränkt vornehmen zu können. Um diesbezüglich eine Planungssicherheit zu erhalten, hat die Verwaltung einen Antrag auf verbindliche Auskunft bei den Finanzbehörden gestellt, über den noch nicht entschieden wurde.

Damit ergibt sich ein anfänglicher rechnerischer Verlust in Höhe von 1,79 Mio. Euro. Das Betriebsergebnis verbessert sich aber kontinuierlich, da gleichzeitig eine bereits anfängliche überschüssige Liquidität von über 0,52 Mio. Euro besteht, welche sich ebenfalls jährlich erhöht und zur Schuldentilgung eingesetzt werden kann. Dadurch verringern sich die Zinsaufwendungen. Ab dem 6. Betriebsjahr erhöht sich außerdem die zu zahlende Instandhaltungspauschale des Pächters auf 0,8 Mio. Euro. Der jährliche Verlust auf Seiten der Stadt Karlsruhe hat sich bis dahin bereits halbiert, die Tilgungsleistung auf ca. 1,3 Millionen Euro erhöht. Diese kontinuierliche Verbesserung im Betrachtungszeitraum mündet letztlich im Gesamtergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung in einem minimalen rechnerischen Verlust in Höhe von etwa 39.500 Euro. Das Darlehen ist am Ende des Betrachtungszeitraums noch nicht vollständig getilgt. Es verbleibt eine Restschuld in Höhe von ca. 15 Millionen Euro. Dieser Restschuld steht ein Restbuchwert des Anlagevermögens in Höhe von ca. 5,8 Millionen Euro gegenüber der dem Restwert der technischen Anlagen entspricht, die im Jahr 21 erneuert wurden.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass auch für die gestiegenen Investitionsaufwendungen eine weitest gehende Refinanzierung zu erwarten ist. Gleichzeitig erhöht sich aber auch das Risiko der Stadt Karlsruhe, da für außerordentliche Bauunterhaltungsmaßnahmen kaum Rücklagen gebildet werden können und auch die Reinvestition der Technik im Jahr 21 nur einen Ersatz der Haupttechnik gewährleistet, nicht aber eine umfänglichere Modernisierung. Keinesfalls wären aber weitere Steigerungen des Kostenrisikos, bzw. des Ausschreibungsumfangs abbildbar. Dies gilt sowohl für Quantitäten als auch Qualitäten.

Keine Refinanzierung finden, wie bereits erwähnt, die Infrastrukturkosten, da diese nicht dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb des Karlsruher SC bzw. seiner Betriebsgesellschaft dienen, sondern Infrastrukturleistungen abbilden, die der Allgemeinheit dienen. Dies wurde aber bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2014 festgehalten.

## **6. Organisationsstruktur**

Der Bau des neuen Fußballstadions im Wildpark soll in einem Eigenbetrieb realisiert werden. Der Eigenbetrieb ist ein vom Kämmereihaushalt getrennter verselbständigter kommunaler Wirtschaftsbetrieb, ohne jedoch eine eigene Rechtspersönlichkeit zu besitzen. Einer Organisationsform der GmbH, die in vielen Fällen vergleichbarer Stadionprojekte gewählt wird, bedarf es aufgrund der fehlenden Beteiligung des Vereines nicht. Darüber hinaus stünden auch steuerliche Gründe gegen eine Übertragung des Baus und des daran anschließenden verwaltungstechnischen Betriebs in eine GmbH.

Mit dem Eigenbetrieb verfolgt die Verwaltung das Ziel, zukünftig die administrativen Zuständigkeiten auf dem Areal zu bündeln, was innerhalb der Verwaltung zu effizienten Prozessen führt. Darüber hinaus können die finanziellen Transaktionen des Neu- und Umbaus größtmöglich transparent und wirtschaftlich abgebildet werden. Da im zukünftigen Eigenbetrieb vorgesehen ist, das neue Fußballstadion auf den städtischen Grundstücken im Wildpark zu errichten, zu finanzieren und anschließend zu unterhalten, stellt die im Eigenbetrieb vorgesehene eigenstän-

dige Wirtschaftsplanung und Rechnungslegung ein geeignetes Instrumentarium dar. Somit können sämtliche Erträge und Aufwendungen eines Wirtschaftsjahres aufgezeigt und längerfristig nachvollzogen werden.

Die Organe des Eigenbetriebs sind aufgrund des weiterhin geltenden kommunalrechtlichen Rahmens klar strukturiert. Neben einer für den operativen Betrieb zuständigen Werkleitung wird es einen Werksausschuss geben, der analog eines städtischen Ausschusses fungiert und die Kleine Wildparkkommission ersetzen wird. Der Gemeinderat dagegen bleibt bei einem Eigenbetrieb wichtigstes Entscheidungsorgan, da grundsätzlich bspw. die Bestellung der Werkleitung, die Festlegung und Änderung des Wirtschaftsplans, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses sowie die Beschlussfassung über die Betriebssatzung dort entschieden werden. Die genauen Abgrenzungen sind im gesetzlich vorgegebenen Rahmen in einer Betriebssatzung festzulegen.

Die Beschlussfassung über die Gründung des Eigenbetriebes zum 01.01.2017 mit sämtlichen notwendigen Bestimmungen und Anlagen soll in einer der Herbstsitzungen des Gemeinderates erfolgen. Die Vorbereitungsarbeiten (Erstellung Eröffnungsbilanz und Wirtschaftsplanung, Erstellung Betriebssatzung, Festlegungen Kontenplan und Datentechnik usw.) bedürfen eines bestimmten zeitlichen Vorlaufs. Daher ist eine Richtungsentscheidung noch vor der Sommerpause notwendig.

## **7. Planungsrecht**

Ziel des Bebauungsplans ist die Umgestaltung des Stadiongeländes im Wildpark zur Ermöglichung des Um- bzw. Neubaus des Wildparkstadions und der angrenzenden Flächenkulisse. Das vorhandene Stadion entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Fußballarena, der schlechte Bauzustand des Stadions erfordert den Umbau des Bestands bzw. den Neubau eines Stadions. Das zukünftige Plangebiet war bisher nicht überplant. Um die im obigen Rahmen erforderlichen Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Verwirklichung des geplanten Vorhabens sind die umliegenden Flächen, wie aus der Planskizze ersichtlich, einzubeziehen. Beabsichtigt ist darüberhinaus eine Verbesserung der bereits vorhandenen Infrastruktur sowie der für die sportliche Nutzung erforderlichen Flächen im Umfeld des Stadions.

Unabhängig davon, ob für das Stadion ein Neubau oder eine Sanierung oder sonstige Maßnahmen, die zur Verbesserung der Situation rund ums Stadion führen, durchgeführt werden sollen, war hierzu zunächst das für das Gebiet notwendige Planungsrecht zu schaffen. Dieses wird in jedem Fall – unabhängig von den Verhandlungen mit dem KSC – gebraucht.

Für das Planungsrecht war ein umfängliches Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Diese war in Bezug auf die umgebenden Wohngebiete, Landschaft, Natura-2000-Gebiete sozusagen mitten im Wald mit besonderer Sorgfalt zu erstellen. Dabei wurde in intensiver Abstimmung der Planungsbeteiligten eine optimierte Planung erarbeitet, welche die benötigten Nutzflächen mit besonderer Umsicht in die schützenswerte Umgebung einbettet.

April 2014	Planungsausschuss fasst Aufstellungsbeschluss
Mai 2014	Frühzeitige Behördenbeteiligung
Juni 2014	Scoping-Termin zum Abgleich der Umweltbelange und des Prüfungsumfangs der Umweltprüfung
Oktober 2014	Grundsatzentscheidung des Gemeinderats für Neubau Wildparkstadion
Oktober 2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei einer Bürgerversammlung im Südwerk
Bis Mai 2015	Erstellen der Gutachten, Planung, Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht
Juni 2015	Erneute Beteiligung der Behörden mit dem fertigen Bebauungsplanentwurf
Dezember 2015	Billigung des Entwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat
Januar / Februar 2016	Öffentliche Auslegung beim Stadtplanungsamt

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden die jeweils eingehenden Stellungnahmen sorgfältig bearbeitet und gegebenenfalls in der weiteren Planung berücksichtigt.

Parallel zum eigentlichen Bebauungsplanverfahren mussten weitere rechtliche Anforderungen erfüllt sein, um die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss zu schaffen.

Anpassung des Regionalplans durch Raumordnerischen Vertrag zwischen Stadt Karlsruhe und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Federführung Stadtplanungsamt)	Beschluss durch RVMO Juli 2015
Änderung des Flächennutzungsplanes (Federführung Stadtplanungsamt)	Beschluss durch NVK Oktober 2015 Genehmigung durch Reg. Präs Karlsruhe Juni 2016
Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Nördliche Hardt“ (Federführung Zentraler Juristischer Dienst, Untere Naturschutzbehörde)	Inkrafttreten August 2015
Waldumwandlungserklärung durch die Forstdirektion Freiburg (Federführung Liegenschaftsamt mit Forstamt)	Juni 2016

Das Ergebnis dieses umfangreichen Verfahrens liegt dem Gemeinderat heute in einem weiteren Tagesordnungspunkt zum finalen Satzungsbeschluss vor. Der Bebauungsplan kann danach durch Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt in Kraft treten.

## **8. Beihilferecht / Notifizierungsverfahren**

Die Stadt Karlsruhe ist erstmalig Ende April 2015 an die Europäische Kommission herangetreten und hat diese über das Stadionprojekt in Karlsruhe informiert. Nach informeller Vorabstimmung hat die Europäische Kommission im März 2016 eine beihilferechtliche Notifizierung (= förmliche Anmeldung) des Projekts verlangt. Diese wurde von der Bundesrepublik Deutschland für die Stadt Karlsruhe am 11. April 2016 bei der Europäischen Kommission eingereicht.

Nach einer ersten Prüfung und Bewertung der Anmeldung hat die Europäische Kommission vorgeschlagen, das Notifizierungsverfahren formlos abzuschließen und der Stadt Karlsruhe einen sog. „Comfort Letter“ zu erteilen. Dabei handelt es sich um eine informelle Stellungnahme der Europäischen Kommission, in der ihre Einschätzung des vorliegenden Sachverhalts auf einer vorläufigen Basis wiedergegeben wird. Die Europäische Kommission hat in dem Comfort Letter mitgeteilt, dass sie nach einer ersten Prüfung der vorgelegten Informationen auf vorläufiger Basis mit der Auffassung der deutschen Behörden übereinstimmt, dass das Stadionprojekt so ausgestaltet ist, dass es bereits an einer Beihilfe an den Karlsruher SC fehlt. Selbst wenn eine Beihilfe vorliegen sollte, gibt es nach Auffassung der Europäischen Kommission keine Anzeichen dafür, dass die Maßnahme in der dargestellten Form nicht genehmigungsfähig sein könnte. Nach Prüfung und Bewertung der Verwaltung und der Berater der Stadt Karlsruhe ist die mit der Erteilung eines solchen Comfort Letters verbundene Rechtssicherheit für die Stadt Karlsruhe ausreichend.

Im Nachgang zur Übersendung des Comfort Letters hat die Stadt Karlsruhe über die zuständigen mitgliedstaatlichen Stellen die Europäische Kommission am 21. Juni 2016 um eine Konkretisierung einzelner Aussagen des Comfort Letters gebeten. Zwischenzeitlich hat die Europäische Kommission den Comfort Letter wunschgemäß präzisiert, so dass die Stadt Karlsruhe die Notifizierung zurückgenommen hat. Das beihilferechtliche Verfahren ist damit abgeschlossen.

## **9. Zeitplan / Termnschiene**

Zur Realisierung der Maßnahme wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die gesamthafte Vergabe der Planungsleistungen (d. h. Objekt- und Fachplanungsleistungen) und der Bauleistungen im Rahmen einer Generalübernehmervergabe innerhalb eines europaweiten Verhandlungsverfahren nach VOB/A auszuschreiben.

Das Verfahren gliedert sich in verschiedene Verfahrensschritte. Das Management der gesamten Vergabe wird extern abgewickelt, die Kommunikation mit den Bewerbern bzw. Bietern und den übrigen am Verfahren Beteiligten von dieser Stelle übernommen. Zusätzlich kümmert sich eine externe Rechtsberatung um die juristische Verfahrenskoordination.

### **a. Bewerberphase (ca. 3 Monate)**

Mit Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung im EU-Amtsblatt startet der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb. In einem Zeitraum von sechs bis acht Wochen sind Bewerber und Bietergemeinschaften - bestehend aus dem federführenden Bauunternehmen und den zu benennenden Planern (Objektplaner und ggf. Fachplaner) - aufgefordert, sich mit den geforderten Eignungsnachweisen, insbesondere Referenzen zu bewerben.

Aus dem Kreis der geeigneten Bewerber werden sodann anhand der vorab definierten und bekanntgegebenen Teilnahmekriterien diejenigen geeigneten Bewerber (-gemeinschaften) ausge-

wählt, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden. Diese Bewertung erfolgt durch den Auftraggeber nach Prüfung und Bewertung durch das Vergabemanagement gemeinsam mit der Rechtsberatung, den Planern und Gutachtern der Vorbereitungsphase und nach Anhörung des Karlsruher SC. Die erste Phase endet mit der Auswahl von vier bis sechs geeigneten Bietergemeinschaften.

#### **b. Bieterphase (ca. 6 Monate)**

Die Bieterphase beginnt mit der Angebotsaufforderung an die ausgewählten Bieter aus der Bewerberphase. Diese erstellen im Zeitraum von ungefähr drei Monaten ein sogenanntes erstes indikatives Angebot. Die Angebote umfassen die ausführliche Plandarstellung eines Stadions, sowie ein erstes preisliches Angebot für die Errichtung dieses Bauwerks. Die detaillierten Grundlagen werden unter 2. beschrieben.

Die eingegangenen Unterlagen werden durch das Vergabemanagement ausgewertet und gemäß den definierten Wertungskriterien (Architektonische Gestaltung, Funktionale Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Ökologie + Nachhaltigkeit, Termine + Bauablauf) vergleichend gegenübergestellt. Das Kriterium „Architektonische Gestaltung“ wird von einem sogenannten Obergutachtergremium bewertet. Dem Gremium sollen neben Vertretern der Politik, der Verwaltung sowie einigen Fachpreisrichtern auch Vertreter des KSC angehören. Ziel der Bewertung ist die Erstellung einer Rangfolge der Beiträge, diese ist Ausgangspunkt für die folgende Verhandlungsphase.

#### **c. Verhandlungsphase (ca. 3 Monate)**

Um die Verhandlungspositionen des Auftraggebers umfassend abzustimmen, wird eine Beratungsgruppe eingerichtet, in der die unterschiedlichen Beteiligten, inklusive dem KSC, vertreten sind. Hier werden die Verhandlungen vor- und nachbereitet, die Expertise des zukünftigen Hauptnutzers, sowie weiterer Gutachter kann so eingebracht werden. Die Vertragsgespräche selbst werden in engem Kreis zwischen den Firmen und der Stadt Karlsruhe durch Vertreter dieser beiden Vertragspartner geführt. Die abgestimmten Haltungen zu funktionalen und gestalterischen Überarbeitungsmöglichkeiten werden mit den verbliebenen Bietern besprochen. Ziel ist die Optimierung der Planung und die Einhaltung des Budgets.

Anberaumt ist für diese Verfahrensphase ein Zeitraum von ca. drei bis sechs Monaten. Falls die eingegangenen Arbeiten grundsätzlich überplant werden müssen, verlängert sich der Zeitraum entsprechend.

Mit Vertragsabschluss zwischen Auftraggeber und Generalübernehmer (GÜ) endet schließlich das Vergabeverfahren.

#### **d. Rahmenterminplan**

Der Rahmenterminplan des Gesamtprojekts (siehe Anlage) zeigt, dass mit Beginn der Genehmigungs- und Ausführungsplanung frühestens im Mai 2017 zu rechnen ist. Dieser Zeitpunkt ist nur zu erreichen, sofern keine Verzögerungen auftreten.

Abbrucharbeiten sollten erst durchgeführt werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt.

Da der Umweltbericht des B-Plans festschreibt, dass Abbrucharbeiten der überdachten Tribünenbereiche mit ihren Fledermaushabitaten nur in den Wintermonaten durchgeführt werden dürfen, muss die Baugenehmigung rechtzeitig vorliegen. Alle Verzögerungen vor, während und nach dem Vergabeverfahren führen zu einer Verschiebung des avisierten Baubeginns um ein

weiteres Jahr, wenn an dem Plan festgehalten wird, als erstes eine neue Haupttribüne zu bauen.

Insgesamt sind für die Bauzeit des Vollumbaus in mehreren Bauabschnitten unter laufendem Spielbetrieb 24 bis 30 Monate vorgesehen.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Hauptausschuss -

1. Der Gemeinderat beschließt nach Maßgabe der Erläuterungen die in Ziffer 3 genannten Vertragswerke zu den beschriebenen Bedingungen und ermächtigt den Oberbürgermeister, diese für die Stadt Karlsruhe abzuschließen.
2. Der Gemeinderat erklärt sich unter dem Vorbehalt jeweils gesonderter Beschlussfassung nach Kostenkontrollverfahren grundsätzlich bereit, für Infrastrukturmaßnahmen im Zuge des Stadionbaus ca. 28 Millionen Euro bereit zu stellen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren nach VOB/A mit dem Teilnahmewettbewerb zu starten, sobald die Verträge von Seiten des KSC - gegebenenfalls auch mit Gremienvorbehalt - gegengezeichnet worden sind. Die Stadt Karlsruhe ist zur Aufhebung des Vergabeverfahrens berechtigt, falls das Budget von 76,8 Mio. Euro netto für Stadion und Hospitalityparkhaus überschritten wird (Vergabevorbehalt). Ziel bleibt jedoch, die Gesamtkosten im Rahmen des indexierten Budgets von 2014 zu halten.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Gründung eines Eigenbetriebes zum 1.1.2017 für das neue Fußballstadion vorzubereiten und dem Gemeinderat baldmöglichst zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.