



| | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2018/0162 |
| | Verantwortlich: | Dez. 6 |

Vollumbau Wildparkstadion - Vorabmaßnahme des Bauherrn zur Kampfmittelerkundung und Aufrechterhaltung des Spielbetriebes

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------|----------|----------|------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Betriebsausschuss EiBS | 23.03.2018 | 1 | | X | vorberaten |
| Hauptausschuss | 17.04.2018 | 17 | | X | |
| Gemeinderat | 24.04.2018 | 21 | X | | |

Beschlussantrag

1. Für risikominimierende Bauleistungen (Kosten, Bauzeit) des Gesamtprojektes „Vollumbau Wildparkstadion“ städtische Vorabmaßnahmen aus originär bauherrenverpflichtenden Maßnahmen der Kampfmittelerkundung und zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes ist eine Anpassung des Gesamtprojektbudgets in Höhe von 113,95 Mio. Euro um circa 9 Mio. Euro auf 122,95 Mio. Euro vorzunehmen. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt eines weiteren Beschlusses im Gemeinderat am 17. Juli 2018 nach erfolgter Darlegung einer kostenüberprüften Vergabeempfehlung und der Berücksichtigung vergaberechtlicher Anpassungen der Vergabe „Vorabmaßnahme“ an das Hauptprojekt Vollumbau.
2. Aufgrund der seit der Notifizierung im Jahre 2016 gegenüber der EU-Kommission eingetretenen nicht unwesentlichen Änderungen des Gesamtvorhabens „Vollumbau“, ist das Verfahren über die beihilferechtliche Freistellung des Gesamtvorhabens gemäß Artikel 55 AGVO einzuleiten.

| 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 abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | |
| ca. 122,95 Mio. Euro | 11 Mio. Euro netto Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,50 Mio. Euro durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren | ca. 28,6 Mio. Euro Beitrag der Stadt für Infrastrukturkosten ca. 9 Mio. Euro für Kampfmittelfreimachung | | Siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 23. März 2018 | |
| | | | | | |
| 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 |

1. Ausgangssituation

Mit Beschluss vom 19. Juli 2016 hat der Gemeinderat die Stadtverwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren zum Projekt Vollumbau Fußballstadion im Wildpark als Verhandlungsverfahren nach VOB/A zu beginnen. Der Eigenbetrieb hat zum 1. April 2017 die Aufgabe als verantwortliche Vergabestelle der Stadt Karlsruhe übernommen.

Die finanzielle Grundlage des Beschlusses stellte sich wie folgt dar: Maßnahmen der funktionalen Leistungsbeschreibung (Stadionbaukörper und Infrastrukturmaßnahmen, die in direktem Zusammenhang mit dem Stadionneubau stehen) schlugen in der Kalkulation mit 85,3 Mio. Euro zu Buche. Daraus ergab sich ein Vergabevorbehalt von 76,8 Mio. Euro (siehe Gemeinderatsvorlage vom 19. Juli 2016, dort Kapitel 2 c und d).

Sollte das Vergabeverfahren nicht innerhalb von 24 Monaten abgeschlossen werden können, steht dem Verpächter gemäß § 2.5 des Entwicklungsvertrages nach Ablauf dieser 24 Monate seit Beginn des Vergabeverfahrens ein einseitiges Rücktrittsrecht zu.

Das Vergabeverfahren wurde formell am 8. Dezember 2016 begonnen. Die sogenannte „Funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB) wurde nach Durchführung eines Teilnahmewettbewerbes am 22. Februar 2017 an die zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren berechtigten Bieter versandt.

Die indikativen (also noch nicht verbindlichen) Bieterangebote gingen im Juni 2017 ein und lagen im Schnitt deutlich über dem Vergabevorbehalt.

Nach Auswertung und Prüfung der indikativen Angebote erfolgte Ende August 2017 eine umfangreiche Verhandlungsrunde mit den Bietern, um Einsparpotentiale zu identifizieren beziehungsweise diese hinsichtlich der Mitwirkung und Zustimmungserfordernisse des KSC zu überprüfen.

Nach intensiven Gesprächen mit dem KSC wurden anschließend Reduzierungen an der FLB vorgenommen (z.B. Flächenreduzierungen im Businessbereich und im Trainingsbereich). Am 6. Oktober 2017 wurden die Bieter zur Abgabe verbindlicher Angebote aufgefordert.

Mitte Oktober 2017 wurden als nächster Schritt unter Beteiligung des KSC Bieterkolloquien abgehalten, um den Bietern Rückfragen zu den angedachten und mit dem KSC besprochenen FLB-Änderungen zu ermöglichen.

Die Bieter erklärten, dass die vorgenommenen Reduzierungen der FLB für das Erreichen des Vergabevorbehaltes noch nicht ausreichend seien.

Als zentrale Faktoren für Einsparungen in diesem Projekt wurden, neben einer Reduzierung der Anforderungen in der FLB, insbesondere herausgearbeitet:

- Übertragung von Risiken an den Totalunternehmer aus Wallmodellierung und Gründungsmethode
- Qualitätsanforderungen über die DFL-Mindeststandards hinaus
- Bauen im Spielbetrieb
- Umfang und Ausstattung der Provisorien

2. Möglichkeiten zur Kostenreduktion

a. Vorabmaßnahme zur Kampfmittelerkundung unter Aufrechterhaltung des Spielbetriebs

Problemstellung

Auf dem Gelände des heutigen Wildparkstadions befand sich im 2. Weltkrieg eine Flakstellung der Wehrmacht. Die Fläche wurde entsprechend stark bombardiert. Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigt zahlreiche Bombentrichter, die nach dem 2. Weltkrieg mit Kriegsschutt verfüllt wurden. Darüber hinaus wurden die Wälle aus Kriegsschutt aufgeschüttet. Die Gründungsbereiche der Stadionentwürfe im Wall beziehungsweise im Baugrund unterhalb des Walls gelten damit als Kampfmittelverdachtsbereiche, die bei Zugrundelegung der von den Bieterinnen vorgelegten Entwürfe im Vorfeld von baulichen Eingriffen auf Kampfmittel zu untersuchen und bei Verdacht zu beräumen sind.

In den dem Projekt vorangestellten Kostenplausibilisierungen der Jahre 2014 – 2016 sind die Gutachter und die Stadtverwaltung davon ausgegangen, dass das Raumprogramm unter Erhalt der Wälle und ohne umfassenden Eingriff in diese umsetzbar ist und Budgetmittel nur für kleinere Modellierungsarbeiten am Wall vorzusehen sind. Entsprechend wurden Budgetmittel in Höhe von 1,0 Mio. Euro in die Kostenkalkulation eingestellt.

Als Ergebnis der Mediationsgespräche im Sommer 2016 wurde mit dem KSC vereinbart, dass den Bieterinnen im Verfahren freigestellt werden soll, wie sie in ihren Entwürfen mit dem bestehenden Wall umgehen, will heißen, in welchem Maß und Umfang sie unter wirtschaftlichen Aspekten zur Erreichung des Zielkorridors der FLB in die bestehende Wallmodellierung eingreifen. Alle im Sommer 2017 eingereichten Bieterentwürfe nehmen bautechnisch begründet umfangreiche Eingriffe in den bestehenden Wall vor. Der Wall dient in den Entwürfen der Bieter sowohl als Verteilungsebene als auch zur Gründungsvorbereitung. Außerdem müssen Anteile des Walls als überschüssige Masse entsorgt werden. Alle Bieterinnen legten dar, dass die Integration des Walls in den Stadionkörper die wirtschaftlichste Möglichkeit ist, um das bislang vorgesehene Raumprogramm umzusetzen.

Mit Eingriff in die Wälle zum Vollumbau des Wildparkstadions werden zwingend Maßnahmen zur Vermeidung von Unfällen mit Kriegsmunition aller Art erforderlich. Solche Maßnahmen liegen ausschließlich im Verantwortungsbereich des Auftraggebers und Bauherren und gelten für jedwede Baumaßnahme; sie stehen stets in der Verantwortung des Bauherren. Die Vorabmaßnahmen heilen somit aus heutiger Sicht erforderliche, aber bei Erstellung des Wildparkstadions in den Jahren 1952-1955 gegebenenfalls als unerheblich betrachtete Maßnahmen einer Kampfmittelfreistellung des Baugrundes.

In der Thematik „Kampfmittelräumung“ liegt ein erhebliches Nachtragspotenzial begründet. Dies kann im Rahmen der Angebote sowohl als monetäre wie auch als terminliche Spekulationsmasse – das heißt als Anspruchsgrundlage für Nachtragsforderungen aus einem gestörten Bauablauf der Gesamtmaßnahme – von den Bieterinnen verwendet werden und birgt somit ein erhebliches Risiko für den Bauherren.

Kampfmittelräumung als Vorabmaßnahme

Um dieses Risiko zu minimieren, hat die technische Projektleitung des Eigenbetriebes ein Konzept für eine in Bauherrenverantwortung durchzuführende Kampfmittelerkundung entwickelt. Die Maßnahme soll als Vorabmaßnahme in den jetzigen Kurvenbereichen sowie im Bereich der Gegentribüne zur Vorbereitung des geplanten Neubaus durchgeführt werden. Die Maßnahme

hat das Ziel, dem künftigen Totalunternehmer ein kampfmittelfreies Baufeld in den Kurven sowie im Bereich der jetzigen Gegentribüne zu übergeben.

Die Durchführung der Vorabmaßnahme führt zu einer generellen Änderung des bisher vorgesehenen Bauablaufes sowie der erforderlichen Provisorien und erleichtert das Bauen im Betrieb, da die Maßnahme als in sich abgeschlossene Vorabmaßnahme durchgeführt werden kann. Bauablaufstörungen haben allenfalls geringe Auswirkung auf den Baubeginn der nachfolgenden Hauptbaumaßnahme „Vollumbau“. Das Risiko hoher Nachtragsforderungen aufgrund eines gestörten Bauablaufs im Rahmen der Hauptbaumaßnahme kann so minimiert werden.

Die Maßnahme wird unter Aufrechterhaltung des Betriebs sowohl des Stadions als auch der Trainingsinfrastruktur – d.h. auch im Spielbetrieb der ersten Mannschaft – erfolgen. Die Maßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt, wobei nach Durchführung der Kampfmittelerkundung in den beiden Kurven jeweils eine provisorische Tribünenanlage einschließlich der spielbetrieblichen Sicherheits- und Versorgungseinrichtungen inkl. Flutlichtanlage hergestellt wird. Diese Tribünenanlagen werden so lange genutzt, bis der geplante Neubau die Nutzung der Hilfstriebünen nicht mehr erfordert.

Technische Verfahrensweise:

Das Konzept sieht in Abweichung zum klassischen Verfahren (Kombination aus Tiefensondierung und Oberflächensondierung) mit einem nicht planbaren Verfahrensablauf eine zweiteilige Kampfmittelerkundung vor – a) im Material aus dem Wall und b) unterhalb des Walls.

a) Die Kampfmittelerkundung im Material aus dem Wall erfolgt als kampfmitteltechnische Begleitung beim planmäßigen Abbruch der Tribünenanlagen in den Kurven sowie der Gegentribüne durch Abtrag des bestehenden Walls, Sichtung und anschließender Umlagerung mit qualifiziertem Wiedereinbau des Wallmaterials. Überschussanteile des Walls sowie Anteile, die für die bautechnische Verwertung ungeeignet sind, müssen dabei extern entsorgt werden. So werden auch potentielle Störstoffe aushubbegleitend erkundet und ausgeräumt. Eine Unsicherheit besteht derzeit jedoch in der Volumenplanung des zu entsorgenden Materials. Das Konzept geht konservativ von einem entsorgungsrelevanten Anteil von 35 Prozent des Wallmaterials aus.

b) Die Kampfmittelerkundung des Baugrunds unterhalb der jetzigen Aufstandsfläche des Walls erfolgt als Tiefensondierung bis in eine Tiefe von rund 6 Metern. Im Falle eines Kampfmittelverdachts müssen vergleichsweise geringe Mengen an Bodenmaterial temporär entfernt bzw. umgelagert werden. Damit werden finanzielle und zeitliche Risiken minimiert. Eine Unsicherheit liegt während der Verfahrensdurchführung in der Anzahl festgestellter Störstoffe (Kampfmittelverdachtspunkte) und den sich daraus möglicherweise ergebenden Nachgrabungserfordernissen.

Kosten für die Vorabmaßnahme:

Die Kosten für die Behandlung des Wallmaterials und damit auch der Kampfmitteluntersuchung und deren gegebenenfalls erforderlichen Beräumung sind im bisherigen Budget mit 1,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Nach den im Zuge des Vergabeverfahrens gewonnenen umfassenderen Erkenntnissen zur Kampfmittelbeseitigung liegt die Kostenermittlung für die Vorabmaßnahme bei ca. 12,0 Mio. Euro, wobei der Anteil der Kampfmittelerkundung bei ca. 9,0 Mio. Euro und der Anteil zur Sicherstellung des Spielbetriebs mit Hilfstriebünen bei etwa 3,0 Mio. Euro liegt. Der Beitrag des KSC an den Vorabmaßnahmen, bzw. an der Erhöhung des Gesamtbudgets beläuft sich auf 3 Mio. Euro und wird durch Einsparungen am Budget Stadionbaukörper erreicht, d. h. das Budget Stadionbaukörper wird von 85,3 auf 82,3 Mio. Euro reduziert.

Auswirkung auf Erreichen des Vergabekorridors

Mit den Bietern wurde die Auswirkung bei Durchführung der Vorabmaßnahmen auf das Gesamtprojekt im Dezember 2017 gemeinsam mit dem KSC verhandelt. Eine Rückmeldung der Bieter, ob der Vergabevorbehalt bei Realisierung der Vorabmaßnahme mit hoher Sicherheit erreicht werden kann, war für Januar 2018 eingefordert.

Im Ergebnis haben die Bieter auf Basis der bereits vorgelegten Stadionplanungen den Vergabevorbehalt trotzdem deutlich überschritten. Lediglich ein Bieter erreichte eine nur mäßige Überschreitung, allerdings ohne sich auf seine bisherigen Entwürfe zu beziehen (die Kalkulationen basieren hier auf internem Benchmarking vergleichbarer Projekte des Bieters). Insofern ist die Vorabmaßnahme nicht ausreichend, um das Kostenziel zu erreichen und es müssen weitere Maßnahmen getroffen werden.

Zeitschiene für die Vorabmaßnahmen

Direkt nach der Gemeinderatsentscheidung am 24. April 2018 soll die Ausschreibung für die Vorabmaßnahme veröffentlicht werden. Ein Beschluss zur Durchführung ist für die Gemeinderatssitzung am 17. Juli 2018 avisiert, damit die Arbeiten planmäßig im Oktober begonnen werden können. Sollten die anderen, für die Durchführung des Gesamtvorhabens notwendigen Bestandteile (Einigung über die veränderten Verträge mit dem KSC, Erreichen des Vergabevorbehalts im Vergabeverfahren) nicht bis zu diesem Zeitpunkt erreicht sein, müsste man von der Ausschreibung zurücktreten, was eine Entschädigung an den Bestbieter hinsichtlich entgangenen Gewinns zur Folge haben könnte. Dies soll durch Aufnahme eines entsprechenden Vergabevorbehalts und eines vertraglichen Rücktrittsrechts verhindert werden.

b. Anpassung des Leistungsumfangs der FLB

Inhalt der Bieterkolloquien und der begleitenden Gespräche mit dem KSC im Oktober 2017 waren Optimierungs- und vertragliche Reduktionsoptionen aus den FLB-Anforderungen.

Der KSC war nicht bereit, auf Leistungsinhalte, deren Änderung nach den vertraglichen Vereinbarungen seiner Zustimmung bedarf, pauschal zu verzichten, da aus Sicht des Vereins Vermarktungsaspekte relevant betroffen wären. Gleichwohl versicherte der Verein seine Bereitschaft zur Mitwirkung, um das durch den Gemeinderat vorgegebene Vergabeziel zu erreichen. So hat er bei Erstellung der FLB-Überarbeitung zur Angebotsaufforderung vom Oktober 2017 Reduktionen des ursprünglichen Raumprogrammes sowie der Provisorien zugestimmt. Eine für weitergehende, aus Sicht des KSC für Kostenreduktionen notwendige Kostentransparenz ist erst nach Vorlage der verbindlichen Bieterangebote gegeben. Dies liegt im standardmäßigen Ablauf des Verhandlungsverfahrens begründet.

Den folgenden Punkten hat der KSC im Zuge eines Spitzengesprächs am 9. Februar 2018 jedoch zur Optimierung der Kostensituation zugestimmt:

- Erhebliche Teile der Provisorien für Hospitality und Geschäftsstelle entfallen während der Umbauphase. Die entsprechenden Passagen der FLB werden reduziert.
- Der KSC bietet an, das Hospitality-Parkhaus budgetwirksam zu übernehmen und das Parkhaus außerhalb der Spieltage der Öffentlichkeit entgeltlich zur Verfügung zu stellen. Der KSC hat sich sowohl die Durchführung der Baumaßnahme durch den zu beauftragenden Totalunternehmer als auch durch einen Dritten vorbehalten. Verwaltungsinterne Prüfungen zur Umsetzbarkeit eines „Bauens auf fremden Grund“ mit Berücksichtigung bestehender städtischer Verpflichtungen aus beschränkt persönlicher Dienstbarkeit sowie des Verkehrs-/Sicherheitskonzeptes sind angestoßen.

Dem KSC wurde im Gegenzug eine Verlängerung des Refinanzierungszeitraumes von bisher 33 auf 35 Jahre signalisiert. Daraus ergibt sich eine Pachtreduktion in der Ersten und Zweiten

Liga um 200.000 Euro bzw. 100.000 Euro. Der Gesamtrefinanzierungsbetrag ändert sich nicht.

- Der KSC stimmt einer Reduzierung der Gesamtkapazität des Stadions auf 34.000 Zuschauer ausdrücklich zu.

c. Auslagerung des Spielbetriebs

Erneut geprüft wurden im Zuge der Bemühungen um Kostenreduktion die Möglichkeiten einer Auslagerung des Spielbetriebes in benachbarte Bestandsstadion der 1. und 2. Bundesliga. Die angesprochenen Betreiber der Stadionen sahen keine Möglichkeit, eine interimsmäßige Doppelnutzung zu ermöglichen.

Ebenfalls erneut erfolgte auch eine Standortuntersuchung für ein Behelfsstadion für 15.000 Zuschauer. Ein solcher Standort konnte auch in zweiter Prüfung nicht gefunden werden.

d. Erhalt der Wälle

Die Alternativlösung des Erhalts der Wälle (wie sie „stehen und liegen“) scheidet aus Sicht der Bieter aus, da hiermit ein bautechnischer Mehraufwand verbunden sei, der aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertreten werden könne.

Zu nennen sind dabei insbesondere folgende Punkte:

- Unverhältnismäßig hohe Kosten durch Stahlbeton-Konstrukt zur Ableitung der Lasten des Stadionkörpers um den Wall herum in den Baugrund.
- Hohe Kosten durch Tiefgründung im Bereich der Wallbasis und damit verbundener erforderlicher Kampfmittelerkundung.
- Kampfmittel-Verdachtsfälle führen zu Nachgrabungen und damit auch zu Erdumlagerungen von Teilen des angrenzenden Walls, die hier außerplanmäßig im Aushubbereich auch auf Kampfmittel zu erkunden wären.
- Hohes Risiko auf Nachtragsforderungen aufgrund eines gestörten Bauablaufs.

e. Drehung der Haupttribüne

Um den Anteil der Kosten für Provisorien und Interimslösungen, die primär im Entfall der Haupttribüne begründet liegen, zu verringern, wurde die Verlagerung der Haupttribüne auf die jetzige Gegentribüne vertieft geprüft. Die Verlagerung hätte zum Vorteil, dass die Logen, die Sicherheitsinfrastruktur und so weiter (und damit auch das Einnahmepotenzial des KSC) hätte erhalten werden können, bis die Arbeiten an der neuen Haupttribüne abgeschlossen sind. Vor allem aufgrund von technischen und den späteren Betrieb betreffenden Faktoren wurde diese Variante im Anschluss an die Prüfung verworfen.

Der KSC hat jedoch in den Gesprächen, wie oben angeführt, einer erheblichen Reduktion der Provisorien zugestimmt.

f. Erhalt der Haupttribüne

Das Gebäude stammt technisch aus dem Baujahr 1988 und kommt nunmehr in die 4. Dekade seiner Nutzungsphase. In der Annahme, dass bestehende Nutzungen beibehalten werden sollen und das bestehende Gebäude angemessen modernisiert würde, müsste auf Grundlage einer Kennwertberechnung gemäß KGST (3,2 Prozent jährlich des aktuellen Wiederherstellungswert in Höhe von 38,5 Mio. Euro für technische, bauliche Modernisierung zuzüglich einer angenommenen jährlichen Steigerungsrate von 1 Prozent) von einem Finanzierungsbedarf in Höhe von circa 13,0 Mio. Euro in den nächsten 10 Jahren ausgegangen werden.

Die Studie der Projektgruppe 3 (Generalsanierung) hatte bereits im Juli 2014 darauf hingewiesen, dass die bestehende Haupttribüne auch erhebliche funktionale Defizite aufweist. Hier sind insbesondere zu nennen:

- aus Vermarktungssicht nicht angemessene Hospitality-Bereiche
- Raumprogramm der Geschäftsstelle nicht zukunftsfähig
- Standards der Trainings- und Mannschaftsbereiche ungenügend
- unbefriedigende Verpflegungssituation
- unzureichende Räumlichkeiten für Leitstelle der Polizei und der Rettungsdienste
- Niveausprung im durchgehenden Stadionumlauf

Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel lassen sich in der bestehenden Gebäudegeometrie nicht abbilden und müssten im Bereich der Gegengeraden aufgefangen werden, was zu weiteren Kosten führt.

Auch in Anbetracht der aktuellen Situation ist diese Möglichkeit aus Sicht der Verwaltung keine adäquate Handlungsalternative.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Kostenminimierungen in zwei zentralen Punkten nachhaltig zu erreichen sind:

- Die von beiden Vertragspartnern als machbar eingeschätzten Reduzierungen des Leistungsumfangs der FLB, die insbesondere Zugeständnisse vonseiten des Vereins voraussetzen.
- Die Vorabmaßnahme Kampfmittelerkundung, die außerhalb des Verhandlungsverfahrens zusätzliche Kosten von circa 9,0 Mio. Euro verursachen wird.

3. Folgen der Ansätze zur Kostenreduktion

a. Auswirkungen auf die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB)

Nach Vereinbarung der Vertragspartner Stadt Karlsruhe und KSC am 9. Februar 2018 hat die verantwortliche Vergabestelle die FLB entsprechend aktualisiert und an die Bieter mit der Maßgabe versandt, dass sich die Abgabefrist des verbindlichen Angebotes vom Oktober 2017 bis Mitte Mai 2018 verlängert. Dabei werden Qualitäten und Standards der DFL sowohl in deren Mindestausführung als auch in der bisher geforderten Ausführung bepreist abgerufen. Die Kosten des Gesamtprojektes werden in diesem Projektschritt also nun gemäß DIN 276 dargestellt und machen die Bieterangebote damit in der nun eingeleiteten Phase des Verfahrens mit Einreichung verbindlicher Angebote transparenter und vergleichbar.

b. Auswirkungen auf das Vertragswerk

Das mit dem KSC verhandelte und am 17. November 2016 notariell beurkundete Vertragswerk ist bis zur zuschlagsreifen Empfehlung der Vergabestelle an den Gemeinderat insgesamt an die dann gegebenenfalls geänderten Abläufe anzupassen.

Dies betrifft etwa die 8. Zusatzvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag, da die geänderten Abläufe Auswirkungen auf Provisorien und Übergabeinhalte haben, die entsprechend abgebildet werden müssen. Auch die weiteren Verträge wären jedoch zu aktualisieren, insbesondere für den Fall einer budgetwirksamen Herausnahme des Hospitalityparkhauses. Dies hätte Auswirkungen auf die wesentlichen Inhalte des Pachtvertrages (z.B. Pachtgegenstand, Pachtzins, Ankaufsoption) und wegen der inhaltlichen Verzahnung der Vertragswerke zumindest auch auf den Entwicklungsvertrag und den Erbbaurechtsvertrag, der im Falle der Ausübung der Ankaufsoption durch den KSC abgeschlossen werden soll.

Das geänderte Vertragswerk muss spätestens bis zur Zuschlagserteilung für die Vorabmaßnahme unterzeichnet und gegebenenfalls notariell beurkundet sein. Auf eine mögliche Entschädigung an den Bestbieter für den Fall der Aufhebung des Vergabeverfahrens bezüglich der Vorabmaßnahmen wird hingewiesen (vergleiche Ziffer 2a) am Ende).

c. Auswirkungen auf Beihilferecht bzw. Notifizierungsverfahren

Beihilferechtlich ist das Gesamtvorhaben seit Mai 2016 über einen Comfort Letter abgesichert. Bei wesentlichen Abweichungen von den bisher angemeldeten Rahmeninformationen besteht jedoch keine hinreichende Rechtssicherheit. Mit der Beschlussfassung des Gemeinderates zur Umsetzung der Vorabmaßnahmen stellen die erforderlichen Änderungen am Vertragswerk sowie die Erhöhung des Gesamtbudgets auf maximal 122,95 Mio. Euro wesentliche Änderungen gegenüber der Notifizierung vom 2016 dar.

Die Parteien sind sich einig, dass im Falle der Durchführung der Vorabmaßnahmen ein Freistellungsverfahren gemäß Artikel 55 AGVO bei der EU-Kommission unter den seit 2017 erhöhten Schwellenwert von 100 Mio. Euro einzuleiten ist. Diese Möglichkeit stand 2016 noch nicht zur Verfügung, da der Schwellenwert für Stadioninfrastrukturen bei 50 Mio. Euro lag und erst im Juli 2017 auf 100 Mio. Euro erhöht wurde. Für die beihilfenrechtliche Beurteilung kommt es dabei nicht auf die Gesamtsumme an, sondern lediglich auf den wirtschaftlich zu nutzenden Stadionbaukörper im engeren Sinne. Die Vorabmaßnahmen und sonstige Infrastrukturmaßnahmen sind hingegen beihilfenrechtlich nicht relevant.

Es wird daher empfohlen, das Verfahren über die Freistellung des Gesamtvorhabens gemäß Artikel 55 AGVO einzuleiten. Diese Maßnahme erhöht die Rechtssicherheit ohne auf vorgesehene Bauabläufe einzuwirken. Eine konstitutive Genehmigung der EU-Kommission im Vorfeld ist nicht erforderlich, sondern diese wird durch die Umsetzung der materiellen und formalen Voraussetzungen nach Artikel 55 und Teil I der AGVO, insbesondere der erforderlichen Anzeige zur Europäischen Kommission, ersetzt.

d. Auswirkungen auf Kostensituation und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Beschlussvorlage sind Planungsleistungen und die Verifizierung eines kostenüberprüften Budgets in Bearbeitung.

Welche möglichen Einsparungen sich durch die Ausgliederung dieser Maßnahme ergeben, die wie dargestellt zur Risikominimierung dient, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht valide benannt werden. Dies ist erst mit Abgabe und Prüfung des verbindlichen Angebotes Mitte Mai 2018 möglich.

Die Budget-Eckdaten des Gemeinderatsbeschlusses 19. Juli 2017 bzw. aus Vertragswerk mit dem KSC:

| | |
|--|-----------------------|
| Budgetgrundlage Stadiongebäude + Hospitalityparkhaus: | 85,3 Mio. Euro |
| <u>Infrastrukturleistungen der Stadt:</u> | <u>28,6 Mio. Euro</u> |
| Gesamtbudget: | 113,9 Mio. Euro |
| (Kosten netto, inkl. Nebenkosten und 10 % Unvorhergesehenem) | |

| | |
|--|----------------------|
| Budgetgrundlage Stadiongebäude + Hospitalityparkhaus: | 85,3 Mio. Euro |
| <u>abzüglich 10% für Unvorhergesehenes und NK Bauherr:</u> | <u>8,5 Mio. Euro</u> |
| Vergabevorbehalt: | 76,8 Mio. Euro |

Nach den in den vergangenen Monaten mit dem KSC und den Bietern geführten Gesprächen stellt sich die Kostensituation folgendermaßen dar:

| | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| abzgl. Reduktion Provisorien (KSC) | 3,00 Mio. EUR | |
| Budget Stadion | 73,80 Mio. EUR | |
| Unvorhergesehenes Stadion | <u>8,50 Mio. EUR</u> | |
| Stadion Gesamt* | | 82,30 Mio. EUR |
| Infrastruktur FLB* | 10,15 Mio. EUR | |
| öffentl. Infrastruktur | <u>18,50 Mio. EUR</u> | |
| Infrastruktur gesamt: | | 28,65 Mio. EUR |
| Vorabmaßnahme | | 12,00 Mio. EUR |
| Gesamtprojekt NEU: | | 122,95 Mio. EUR |

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom 19. Juli 2016 ist aufgrund der Vereinbarungen mit dem KSC anzupassen. Dies erfolgt derzeit, eine entsprechende Anlage wird zur Sitzung des Hauptausschusses nachgereicht.

* Stadiongebäude, Provisorien, Abbruch und Infrastruktur innerhalb des Verhandlungsumgriffs

e. Geschäftsbesorgungsvertrages Stufe 2 zwischen Eigenbetrieb und KASIG

Die beschriebenen Vorabmaßnahmen sind derzeit nicht Gegenstand des Geschäftsbesorgungsvertrages. Die zusätzlichen Leistungen müssen daher in einem Nachtrag geregelt werden. Es ist beabsichtigt, den Geschäftsbesorgungsvertrag anzupassen und den erforderlichen Gremien (Gesellschafterversammlung nach Vorberatung Aufsichtsrat KASIG, Gemeinderat nach Vorberatung Betriebsausschuss) zeitnah vorzulegen.

4. Fazit

Das Projekt „Neues Fußballstadion im Wildpark“ wurde 2013 angestoßen, um den akuten Missständen in den Bereichen Besucherfreundlichkeit, Vermarktung und ganz besonders Sicherheit entgegenzuwirken. Gemeinsam mit dem Verein, den Sicherheitsverantwortlichen, den Fans und externen Expertinnen und Experten wurde ein Konzept erarbeiten und abgestimmt, das den Anforderungen an ein modernes Stadion gerecht wird und das es dem Verein ermöglicht, sich wirtschaftlich so aufzustellen, dass er im professionellen Fußballgeschäft bestehen und in Folge auch die Pacht für das Stadion erbringen kann.

Die Rahmenbedingungen, die dem Teilnahmewettbewerb und den nun vorliegenden Angeboten zugrunde liegen, wurden sowohl in den Gremien des Vereins als auch durch den Gemeinderat verabschiedet. Nun wurde im laufenden Vergabeverfahren deutlich, dass die Anforderungen an das „Neue Fußballstadion im Wildpark“ und die entsprechenden Angebote der Bieter nicht vollständig im Vergabekorridor abgebildet werden können.

Der Verein hat Reduzierungen an der FLB in jenem Maß zugestimmt, wie er es aus seiner Sicht maximal vertreten kann, ohne die von ihm erhobene wirtschaftliche Basis des Projektes zu gefährden. Die Verwaltung wiederum kann dem Verein an diesem Punkt insoweit entgegenkommen, als dass sie dem Gemeinderat empfiehlt, die oben beschriebene Vorabmaßnahme „Kampfmittelerkundung“ aus der Gesamtmaßnahme herauszulösen und die Kosten für die Maßnahme in Höhe von geschätzt 9 Mio. Euro unabhängig vom Vergabekorridor zu bewilligen.

Mit dem dargestellten Vorschlag zum weiteren Vorgehen (Reduktion der FLB in Kombination mit Durchführung der Vorabmaßnahme Kampfmittelerkundung) kann das Erreichen des Vergabekorridors angenommen werden. Die Fortsetzung des verbindlichen Verfahrens unter geänderten Bedingungen wurde daher veranlasst. Die Abgabefrist hierfür ist Mitte Mai 2018. Letzteres ist notwendig, um von den Bietern ein verbindliches Angebot zu bekommen, auf dessen Basis dann weitere Entscheidungen getroffen werden können. Mit Abgabe der verbindlichen Bieterangebote über dem Vergabevorbehalt wäre erst die Aufhebung des Vergabeverfahrens aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit dem KSC möglich.

Die Alternative zum vorgeschlagenen Verfahren wäre, das aktuelle Vergabeverfahren zu beenden und dadurch die Möglichkeit zu nutzen, aus den vertraglichen Bindungen mit dem KSC auszusteigen. In Anbetracht der dann weiter ungelösten Mängel wäre ein Neustart des Projektes notwendig, mit dann grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen des Projektes. Zu diesem Zeitpunkt besteht allerdings keine Vorstellung darüber, wie dies aussehen könnte. Zu rechnen wäre hierfür mit einem erheblichen Zeitverlust, da unter signifikantem Ressourcen- und Personaleinsatz noch einmal erneut Grundlagenarbeit bzw. Grundlagenabstimmungen zu tätigen wären.

Die Verwaltung ist sich sicher, dass unter diesen Umständen der vorgeschlagene Weg der derzeit einzig sinnvolle ist.

5. Zeitplan / Terminalschiene

Für das weitere Vorgehen ist folgender Ablauf vorgesehen:

| | |
|----------------|--|
| 25. April 2018 | Beginn der Ausschreibung für die Vorabmaßnahme zur Kampfmittelerkundung Dieser Zeitpunkt ist notwendig, damit die Vorabmaßnahmen im Oktober 2018 beginnen können. |
| 18. Mai 2018 | Ende der Abgabefrist des verbindlichen Angebots zum Vollumbau |
| Juni 2018 | Verhandlungen über das verbindliche Angebot in voraussichtlich zwei Verhandlungsrunden |
| Juli 2018 | Nachbearbeitung der Verhandlungsergebnisse zum verbindlichen Angebot |
| 17. Juli 2018 | Beschlussfassung Ausführungsgenehmigung der Vorabmaßnahme und geändertes Vertragswerk im Gemeinderat |
| Ende Juli 2018 | Zuschlagserteilung für Vorabmaßnahme und Beginn Genehmigungsverfahren, zuvor Unterzeichnung des geänderten Vertragswerks und gegebenenfalls notarielle Beurkundung |
| August 2018 | Abgabe letztes finales Angebot |
| 18. Sept. 2018 | Vergabeentscheidung Vollumbau im Gemeinderat und anschließend Zuschlagserteilung an Bieter |
| Oktober 2018 | Maßnahmenbeginn Vorabmaßnahmen |
| November 2019 | Maßnahmenbeginn Vollumbau, Bauzeit etwa 2 Jahre |

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Für risikominimierende Bauleistungen (Kosten, Bauzeit) des Gesamtprojektes „Vollumbau Wildparkstadion“ städtische Vorabmaßnahmen aus originär bauherrenverpflichtenden Maßnahmen der Kampfmittelerkundung und zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes ist eine Anpassung des Gesamtprojektbudgets in Höhe von 113,95 Mio. Euro um circa 9 Mio. Euro auf 122,95 Mio. Euro vorzunehmen. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt eines weiteren Beschlusses im Gemeinderat am 17. Juli 2018 nach erfolgter Darlegung einer kostenüberprüften Vergabeempfehlung und der Berücksichtigung vergaberechtlicher Anpassungen der Vergabe „Vorabmaßnahme“ an das Hauptprojekt Vollumbau.
2. Aufgrund der seit der Notifizierung im Jahre 2016 gegenüber der EU-Kommission eingetretenen nicht unwesentlichen Änderungen des Gesamtvorhabens „Vollumbau“, ist das Verfahren über die beihilferechtliche Freistellung des Gesamtvorhabens gemäß Artikel 55 AGVO einzuleiten.