



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2018/0448</b>
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Fußballstadion im Wildpark: Sachstandsbericht Vergabeverfahren Vollumbau Wildparkstadion, Vertragswerk KSC, Hospitality-Parkhaus</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Betriebsausschuss	06.07.2018	3		x	
<b>Gemeinderat</b>	<b>17.07.2018</b>	<b>24.3</b>	<b>x</b>		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht über den Verhandlungsstand im Vergabeverfahren „Vollumbau“ sowie zur Überarbeitung des Vertragswerkes mit der KSC BG Stadion mbH und budgetwirksamer Übernahme des Hospitality-Parkhauses zur Kenntnis.

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 abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
ca. 122,95 Mio. €	11 Mio. € (netto) Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,5 Mio. € durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren	ca. 28,6 Mio. € Beitrag der Stadt für Infrastrukturkosten ca. 9 Mio. € für Kampfmittelfreimachung		siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom 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 KASIG

## Sachstandsbericht

Stand: 15. Juni 2018

### 1. Vorbemerkung

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage des Gemeinderates vom 24. April 2018. Der Gemeinderat hat grundsätzlich der Durchführung von Vorabmaßnahmen zur Kampfmitelerkundung und Sicherstellung des temporären Spielbetriebes mit entsprechender Mittelbereitstellung von insgesamt 12,0 Mio. Euro zugestimmt. Davon sind 3,0 Mio. Euro aus der Reduktion für Provisorien im Stadionbaukörper einzusparen (s. Gemeinderatsvorlage vom 24. April 2018, Ziffer 3d).

Unter Berücksichtigung der Vorabmaßnahmen wurde das Gesamtbudget auf 122,95 Mio EUR angepasst.

Voraussetzungen der Beschlussfassung waren:

1. Budgetwirksame Übernahme des Hospitality-Parkhauses durch den KSC bzw. die KSC BG Stadion mbH. Im Gegenzug erfolgt die Verlängerung des Refinanzierungszeitraumes von bisher 33 auf 35 Jahre. Daraus ergibt sich eine Pachtreduktion in der Ersten und Zweiten Liga um 200.000 Euro bzw. 100.000 Euro. Der Gesamtfrefinanzierungsbetrag ändert sich nicht.
2. Verwaltungsinterne Klärung der Grundstücksüberlassung an den KSC bzw. die KSC BG Stadion mbH zur Durchführung der Maßnahme „Bauen auf fremden Grund“.
3. Der KSC stimmt einer Reduzierung der Gesamtkapazität des Stadions auf 34.000 Zuschauer ausdrücklich zu.

### 2. Stand Vergabeverfahren

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 finanziellen Rahmenbedingungen wurden zuletzt gemäß Ziffer 3d) der Gemeinderatsvorlage vom 24. April 2018 angepasst.

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.

Da die Durchführung der Vorabmaßnahmen jeweils unter einem vertraglichem Rücktrittsrecht des Auftraggebers bis 31. Oktober 2018 stehen und die Maßnahmen Voraussetzung für die Bezuschlagung aus dem Vergabeverfahren für den Vollumbau sind, ist spätestens mit Gemeinderatsbeschluss im Oktober 2018 über den Projektfortlauf zu entscheiden.

Eine mögliche Entschädigung der Bestbieter für den Fall der Aufhebung der Vergabeverfahren „Vorabmaßnahmen“ begrenzt sich durch das vertragliche Rücktrittsrecht bis 31. Oktober 2018 auf die bis dahin bereits erbrachten Aufwendungen (negatives Interesse).

Die Bieter waren aufgefordert, bis Ende Mai 2018 verbindliche Angebote auf Grundlage der „Funktionalen Leistungsbeschreibung“ (FLB) vom 22. Februar 2018 (letzte Bearbeitungsfassung mit Reduzierungen gemäß Gemeinderatsvorlage vom 24. April 2018, Ziffer 3a) einzureichen. Alle Bieter haben fristgemäß verbindliche Angebote eingereicht. Der weitere zeitliche Ablauf gestaltet sich wie folgt:

22. Juni 2018	Ende des formalen und inhaltlichen Prüfprozesses mit Bewertung der Zuschlagskriterien,
2. Juli 2018	Ende der Bieterverhandlungen auf Grundlage der eingereichten verbindlichen Angebote,
16. Juli 2018	Aufforderung an die Bieter zur Abgabe eines letzten verbindlichen (finales) Angebotes.

### **3. Auswirkungen auf das Vertragswerk**

Das mit dem KSC verhandelte und am 17. November 2016 notariell beurkundete Vertragswerk ist bis zur zuschlagsreifen Empfehlung der Vergabestelle für den „Vollumbau“ an den Gemeinderat insgesamt an die dann gegebenen inhaltlichen Änderungen anzupassen.

Dies betrifft insbesondere die 8. Zusatzvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag, da die geänderten Bauabläufe Auswirkungen auf Provisorien und das Übergabeprocédere haben.

Auch die weiteren Verträge sind hinsichtlich Pachtgegenstand und Ankaufoption (budgetwirksame Herausnahme des Hospitality-Parkhauses), Pachtzinses (Verlängerung der Refinanzierungsdauer) und wegen der inhaltlichen Verzahnung der Vertragswerke zu überarbeiten. Dies gilt zumindest für den Entwicklungsvertrag und den Erbbaurechtsvertrag, der im Falle der Ausübung der Ankaufoption durch die KSC BG Stadion mbH abgeschlossen werden soll.

Die Umsetzung des Themas Hospitality-Parkhaus erfordert ebenso Anpassungen am Vertragswerk. Die komplexen Änderungen werden derzeit final erarbeitet und sind dann mit der KSC BG Stadion GmbH abzustimmen und zu verhandeln. Eine Beschlussfassung hierüber kann daher anders als ursprünglich geplant noch nicht erfolgen. Es ist jedoch zwingend, dies spätestens mit Zuschlagserteilung zu beschließen. Sollte aus dem Vergabeverfahren „Vollumbau“ ein bezuschlagungsfähiges Angebot vorliegen und mit der KSC BG Stadion mbH keine Einigung über das Vertragswerk erzielt werden können, bestünde das Risiko von Schadenersatzforderungen in Höhe der erbrachten Aufwendungen.

Eine Schadenersatzforderung auf entgangenen Gewinn (positives Interesse) ist an mehrere kumulativ nachzuweisende Kriterien gebunden und wird von dem externen Rechtsberater als nicht ausgeschlossen, aber unwahrscheinlich angesehen, sofern die ausgeschriebene Leistung nicht zu einem späteren Zeitpunkt anderweitig vergeben würde und die erbrachte Leistung dann zusätzlich auch der ausgeschriebenen Leistung entspräche.

### **4. Hospitality-Parkhaus**

Der KSC BG Stadion mbH war eine Überlassung des Grundstückes „Hospitality-Parkhaus“ im Rahmen des beurkundeten Pachtvertrages vom 17. November 2016 vorgeschlagen worden unter den Bedingungen Bau-/Betriebsverpflichtung und Rückbau bei Mietende.

Die KSC BG Stadion mbH benötigt für ihr Finanzierungsmodell jedoch ein Erbbaurecht zur Besicherung der Finanzierung. Eine Bau-/Betriebspflicht wird akzeptiert. Die erforderlichen Details

und grundbuchrechtlichen Erfordernisse (Realteilung der Grundstücke, Behandlung bestehender Dienstbarkeiten etc.) einer möglichen Umsetzung werden derzeit verwaltungsintern erarbeitet.

Das Vertragswerk muss insgesamt einschließlich einer Regelung zu einem Erbbaurecht der Grundstücke des Hospitality-Parkhauses bis Ende August 2018 einvernehmlich und abschließend zwischen den Parteien geregelt werden, um eine Beurkundung nach Gemeinderatsbeschluss im Oktober 2018 zu ermöglichen.

## **5. 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. Im Weiteren wird auf die Gemeinderatsvorlage vom 24. April 2018, Ziffer 3c) verwiesen.

Derzeit ist die rechtliche Prüfung angestoßen, ob die Einleitung des Verfahrens gemäß Artikel 55 AGVO nicht sinnvollerweise erst nach Klärung des Vertragswerkes und der Regelung zur Überlassung des Grundstückes Hospitality-Parkhaus über Erbbaurecht an den KSC geboten ist.

## **6. Auswirkungen auf Kostensituation und Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Die Ausschreibungsergebnisse für die Vorabmaßnahmen haben eine Unterschreitung der Kostenberechnung ergeben. Danach ergeben sich Minderbeträge der Auftragssummen gegenüber der Kostenberechnung in Höhe von 0,26 Mio. Euro für die Maßnahmen zum temporären Spielbetrieb und Provisorien sowie 3,79 Mio. Euro für die Kampfmittelerkundung mit Erdarbeiten. Die Minderbeträge sind als Risikoreserve im Projekt zu belassen.

Die verbindlichen Angebote zum Projekt Vollumbau stehen derzeit noch im Prüfprozess. Eine Aktualisierung wird zur Vorberatung im Betriebsausschuss vorliegen. Es steht jedoch zu erwarten, dass die Budgetvorgaben gemäß Gemeinderatsvorlage vom 24. April 2018, Ziff. 3d), in der Nachverhandlung unterschritten und der Vergabevorbehalt in Höhe von 76,80 Mio. EUR im Rahmen der finalen Angebotsabfrage erreichbar wird.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Fußballstadion im Wildpark -

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht über den Verhandlungsstand im Vergabeverfahren „Vollumbau“ sowie zur Überarbeitung des Vertragswerkes mit der KSC BG Stadion mbH und budgetwirksamer Übernahme des Hospitality-Parkhauses zur Kenntnis.