



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0517</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Vollumbau Stadion im Wildpark – Kostenentwicklung unter Risiken</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Betriebsausschuss</b>	<b>12.05.2020</b>	<b>1</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.05.2020</b>	<b>5</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>26.05.2020</b>	<b>17.1</b>	<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Betriebsausschuss und im Hauptausschuss das Ergebnis der dargestellten Kostenentwicklung und des ausgewiesenen Risikos zur Kenntnis und stimmt der Fortführung des Projekts unter den geänderten Voraussetzungen zu. Dabei sind im Rahmen eines projektbegleitenden Kostencontrollings ständig Optimierungen zu prüfen und Einsparungen einzuarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	122,95 – 143,01 Mio. €	11 Mio. € Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,5 Mio. € durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Der Gemeinderat stimmt der Beschlussvorlage und der Aufnahme der Mittel in den Wirtschaftsplan 2021 inkl. Mittelfristplanung zu.					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit KASIG

## Ausgangslage

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.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs und Auswertung und Prüfung der indikativen Angebote vom 20. Juni 2017 erfolgten ab August 2017 Verhandlungen und Bieterkolloquien mit dem Ziel, Einsparpotentiale zu identifizieren. Nach intensiven Gesprächen mit dem KSC wurden zudem Anpassungen an der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) vorgenommen.

Da nach den Rückmeldungen der Bieter die vorgenommenen Modifizierungen zum Erreichen des Vergabevorbehalts nicht ausreichend waren, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 24. April 2018 weitere Verfahrensmodifikationen beschlossen. Hierauf hin wurden die Leistungen „Vorabmaßnahme Kampfmittelondierung“ und „Vorabmaßnahme Provisorien“ aus dem Vergabeverfahren „Vollumbau“ herausgenommen und in gesonderten Vergabeverfahren vergeben. In diesen Vergabeverfahren wurde mittlerweile aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Juli 2018 jeweils der Zuschlag erteilt.

Mit Beschluss vom 24. April 2018 hat der Gemeinderat zudem eine Anpassung des Gesamtprojektbudgets in Höhe von 113,95 Mio. EUR auf maximal 122,95 Mio. EUR beschlossen.

Das Angebot der Firma BAM Sports GmbH lag unter dem Vergabevorbehalt des Gemeinderats und stellte das wirtschaftlichste Angebot dar. Deshalb erhielt die Firma BAM Sports GmbH nach Endverhandlungen und finalem Angebot am 19. November 2018 den Zuschlag für den Vollumbau des Stadions im Wildpark.

Im Zuge der Planungs- und Ausführungsphase haben sich Mehrkosten entwickelt bzw. wurden Mehrkosten identifiziert und Risiken offenbart, die eine Überschreitung der ursprünglichen Budgetobergrenze des Gesamtprojekts von 122,95 Mio. € erwarten lassen.

## Planung und Kostenentwicklung

Projektbudget Gemeinderatsbeschluss 24. April. 2018		Vergabe des Vollumbau und der Vorabmaßnahmen Gemeinderats- beschluss 23. Oktober 2018		Ist-Kostensituation Stand: 21. April 2020 ohne Risikobetrachtung		Kostensituation Stand: 21. April 2020 mit umfassender Risikobetrachtung (Worst-Case)*	
Budget Stadion- gebäude + Hospitalityparkhaus	76,80 Mio. EUR	Stadiongebäude	77,82 Mio. EUR	Stadiongebäude	77,82 Mio. EUR	Stadiongebäude	77,82 Mio. EUR
10% Budgetreserve	8,50 Mio. EUR			Mehrkosten aus verhandelte Nachträgen	0,37 Mio. EUR	Mehrkosten aus verhandelte Nachträgen	0,37 Mio. EUR
						mögliche Mehr- kosten + Risiken	20,75 Mio. EUR
<b>Summe Budget Stadion + Parkhaus</b>	<b>85,30 Mio. EUR</b>	<b>Summe Vergabe Stadion</b>	<b>77,82 Mio. EUR</b>	<b>Summe Kostensituation Stadion</b>	<b>78,19 Mio. EUR</b>	<b>Summe Kostensituation + Risiken Stadion</b>	<b>98,94 Mio. EUR</b>
Infrastruktur innerhalb der FLB	10,15 Mio. EUR	Infrastruktur innerhalb der FLB	13,91 Mio. EUR	Infrastruktur innerhalb der FLB	13,91 Mio. EUR	Infrastruktur innerhalb der FLB	13,91 Mio. EUR
<b>Summe Budget Verhandlungs- umgriff</b>	<b>95,40 Mio. EUR</b>	<b>Summe Vergabe Verhandlungsumgriff</b>	<b>91,73 Mio. EUR</b>	<b>Summe Verhandlungsumgriff</b>	<b>92,10 Mio. EUR</b>	<b>Summe Kosten inkl. Risiken Verhandlungsumgriff</b>	<b>112,85 Mio. EUR</b>
öffentl. Infrastruktur	18,50 Mio. EUR	öffentl. Infrastruktur	18,50 Mio. EUR	öffentl. Infrastruktur	18,50 Mio. EUR	öffentl. Infrastruktur	18,50 Mio. EUR
						mögliche Mehrkosten öffentl. Infrastruktur	3,00 Mio. EUR
<b>Summe öffentl. Infrastruktur</b>	<b>18,50 Mio. EUR</b>	<b>Summe öffentl. Infrastruktur</b>	<b>18,50 Mio. EUR</b>	<b>Summe öffentl. Infrastruktur</b>	<b>18,50 Mio. EUR</b>	<b>Summe öffentl. Infrastruktur</b>	<b>21,5 Mio. EUR</b>
Vorabmaßnahmen	12,00 Mio. EUR	Vorabmaßnahmen	6,48 Mio. EUR	Vorabmaßnahmen	6,48 Mio. EUR	Vorabmaßnahmen	6,48 Mio. EUR
abzgl. Reduktion Provisorien KSC	3,00 Mio. EUR			Nachträge Vorabmaßnahme	2,18 Mio. EUR	Nachträge Vorabmaßnahme	2,18 Mio. EUR
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>122,95 Mio. EUR</b>	<b>Gesamtprojekt:</b>	<b>116,71 Mio. EUR</b>	<b>Gesamtprojekt:</b>	<b>119,26 Mio. EUR</b>	<b>Gesamtprojekt:</b>	<b>143,01 Mio. EUR</b>

\* Erläuterung zu der Aufstellung „Kostensituation mit umfassender Risikobetrachtung (Worst-Case)“ im Nachfolgenden.

## Erläuterung Mehrkosten aus Aufstellung „Kostensituation mit umfassender Risikobetrachtung (Worst-Case)“

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den Mehrkosten im Einzelnen aufgeführt. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass zwar ein Pauschalpreis vereinbart wurde, dies jedoch für sich genommen nicht bedeutet, dass jegliche Mehrkosten ausgeschlossen sind. Die Unveränderbarkeit des Pauschalpreises besteht nämlich nur, wenn und soweit auch die Leistung an sich unverändert bleibt. Bei Großbauvorhaben und beim Bauen im Bestand bleibt der Leistungsinhalt jedoch nahezu nie unangetastet, da bei Vertragsschluss nicht sämtliche Eventualitäten vorhersehbar sind.

Es gibt eine ganze Reihe von Sachverhalten, aus denen Mehrkosten folgen können. Dabei bedeutet dies nicht, dass bereits feststeht, dass diese Nachtragsforderungen berechtigt sind. Dies ist jeweils im Einzelnen zu prüfen und größtenteils bislang ergebnisoffen. Jedoch ist die Fortführung des Projekts unter den geänderten Voraussetzungen im Hinblick auf die Kostenentwicklung Voraussetzung dafür, dass diese Nachträge überhaupt beauftragt werden können, wenn die abschließende Prüfung ergeben sollte, dass die Forderungen berechtigt sind. Bei den nachstehenden Überlegungen handelt es sich somit um eine Risikopotenzial-Bewertung.

Die (möglichen) Mehrkosten aus der Aufstellung „Kostensituation mit umfassender Risikobetrachtung (Worst-Case)“ setzen sich wie folgt zusammen:

### A – Mehrkosten aus verhandelten Nachträgen

#### B – mögliche Mehrkosten und Risiken

- b.1 nicht verhandelte Nachträge
- b.2 weitere absehbare Mehrkosten
- b.3 gegenseitige Vertragspflichten / Projektrisiken
- b.4 verhandelte Nachträge aus Sonderwünschen Pächter

### C – mögliche Mehrkosten öffentliche Infrastruktur

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den Mehrkosten aufgeführt.

#### A – Mehrkosten aus verhandelten Nachträgen

Im nachfolgenden Abschnitt werden zunächst die Nachträge erläutert, die sich im bisherigen Verlauf der Maßnahme als notwendig herausgestellt haben und über deren Preise bereits abschließende Verhandlungen mit dem Auftragnehmer durchgeführt wurden. Diese Nachtragsforderungen sind juristisch geprüft und berechtigt.

<b>verhandelte Nachträge</b>	<b>Gesamtpreis netto [€]</b>
<i>Verlegung Räume Ultras und Supporters</i>	12.000,00
<i>Übernahme Frostschutzmaterial</i>	-15.570,00
<i>Vergrößerung Aufzug Ost</i>	48.600,00

<i>zusätzliche Entlastungstore</i>	<i>135.298,60</i>
<i>Reservesitze</i>	<i>26.500,00</i>
<i>Brandschutztechnische Beratung (Modellrechnung, Entrauchungssimulation)</i>	<i>14.700,00</i>
<i>Erstellung Teilbaugenehmigung Osttribüne</i>	<i>48.774,12</i>
<i>Feststellungen vor Baufeldübergabe</i>	<i>88.986,16</i>
<i>Umlagerung Oberboden Gästeparkplatz</i>	<i>9.754,73</i>
<b><i>Summe verhandelte Nachträge</i></b>	<b><i>369.043,61</i></b>

#### Verlegung Räume Ultras und Supporters:

In der Folge von Abstimmungen zwischen der Stadt Karlsruhe, dem KSC und den Supportern wurden zusätzliche Anforderungen hinsichtlich zusammenhängender Räume für die Ultras und Supporters herausgearbeitet. Die Abstimmungsgespräche ergaben eine Verschiebung der Räume aus dem Wall in die Außenanlagen. Dies stellt eine Abweichung zu den dem Vertrag zugrundeliegenden Plänen (Planstand August 2018) dar.

#### Übernahme Frostschutzmaterial:

Während der Vorabmaßnahmen im Wildparkstadion wurde auf der Bereitstellungsfläche Nord I Frostschutzmaterial (Kies-Sand-Gemisch) des Auftraggebers gelagert. Die Fa. BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) hat auf dieser Fläche gemäß TU-Vertrag die Gästeaufstellfläche zu errichten. Ursprünglich war vorgesehen, das Frostschutzmaterial im Vorfeld der Baumaßnahmen des Vollumbaus durch den Auftraggeber zu entsorgen. Es wurde sich mit dem Auftragnehmer jedoch dahingehend verständigt, dass das vom Auftraggeber auf der Bereitstellungsfläche Nord I zwischengelagerte Frostschutzmaterial dem Auftragnehmer zur Errichtung der Gästeaufstellfläche überlassen werden soll.

#### Vergrößerung Aufzug Ost:

Im Rahmen eines BOS-Termins wurden die Transportwege für Verletzte diskutiert. Vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage, ob der geplante Personenaufzug im Bereich der Osttribüne (Kabinengröße 1,10m x 2,10m) als Transportweg für Verletzte ausgelegt sei. Im Zuge dessen forderten der am Termin teilnehmende Notarzt sowie ein Vertreter des Deutschen Roten Kreuzes einen Personenaufzug mit einem Innenmaß von mindestens 1,50m x 2,2m. Die Maße des geplanten Personenaufzugs für einen Transport von Verletzten sind nach Aussage des DRK für einen Transport von Verletzten mit zusätzlichem Begleitpersonen und –material zu knapp bemessen. Aufgrund dessen ist es erforderlich, den Personenaufzug im Bereich der Osttribüne zu vergrößern.

#### zusätzliche Entlastungstore:

Für den Neubau des neuen Wildparkstadions werden insgesamt 18 zusätzliche Entlastungstore und –treppen (Nord-, Süd-, Osttribüne) erforderlich. Im Zuge der Angebotsplanung der BAM Sports GmbH (AN) wurden insgesamt lediglich sieben Fluchttore und –treppen im Bereich der Haupttribüne vorgesehen. Diese sieben Fluchttore sind aus brandschutztechnischen Vorgaben erforderlich. Für den Bauantrag war ein Antrag auf Abweichung von der

Versammlungsstättenverordnung BW bezüglich der „Zugänge in den Stadion-Innenbereich“ vorgesehen. Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurden zwei weitere Fluchttore (Haupttribüne) hinzugefügt. Diese sind bauordnungsrechtlich erforderlich.

Auf die Notwendigkeit der zusätzlichen Entlastungstore und –treppen entgegen dem Antrag auf Abweichung wurde von Seiten der arenaCom GmbH (Bauherren-Berater) im Rahmen einer Planungsbesprechung hingewiesen. Ein Verzicht auf die Entlastungstore im Bereich der übrigen Tribünenabschnitte (Süd, Nord und Ost) wird von arenaCom aus Sicherheitsgründen als kritisch betrachtet, da es sich hierbei um sicherheitsrelevante Bauteile handelt.

Im Nachgang zu o.g. Sachverhalt wurde ebenfalls von der Baugenehmigungsbehörde im Zuge der Teilbaugenehmigung Ost zusätzliche Entlastungstor und –treppen gefordert und somit dem Abweichungsantrag zum Bauantrag Tribüne Ost nicht stattgegeben.

#### Reservesitze:

Im Rahmen des Neubaus des neuen Wildparkstadions sollen Reservesitze für den Fall eines notwendigen Austauschs einzelner Sitze geliefert werden. Diese sollen in einem Zwischenlager innerhalb des Stadions gelagert werden. Die Leistung ist kein vertragliches Bausoll.

#### Brandschutztechnische Beratung:

Nach Prüfung des eingereichten Brandschutzkonzeptes als Bestandteil der Bauantragsunterlagen wurden durch die Branddirektion der Stadt Karlsruhe offene Punkte im Brandschutzkonzept aufgezeigt. Im Oktober wurde die Fa. BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) daher aufgefordert zwei Nachweisführungen als „Entscheidungsgrundlage“ für das weitere Vorgehen in Bezug auf die Raumplanung des Business Clubs zu erstellen. Bei den Nachweisführungen handelt es sich um folgende Nachweise:

- Nachweisführung über die Einhaltung einer raucharmen Schicht von 2,50. Nach § 16 Abs. 3 VStättVO für die zusammenhängenden Flächen > 1.000 m<sup>2</sup>
- Nachweis nach § 16 Abs. 3 VStättVO für die Variante „Deckenöffnung zwischen den Ebenen E+1 und E+2 geschlossen“

Die Nachweise sind für das Erlangen einer Zustimmung der Branddirektion der Stadt Karlsruhe zum Brandschutzkonzept zwingend erforderlich.

#### Erstellung Teilbaugenehmigung Osttribüne:

Um den Baubeginn und das Gesamtprojekt nicht zu gefährden und somit so rasch wie möglich eine (Teil-) Baugenehmigung sowie Teilbaufreigabe für den Stadionneubau zu erwirken, fand eine Besprechung mit Vertretern der Stadt Karlsruhe (u.a. Baurechtsbehörde, Branddirektion) statt. Es wurde vereinbart, dass im ersten Schritt eine Teilbaugenehmigung für die Osttribüne (1. Bauabschnitt) beantragt werden soll, um den vertragsgemäßen Baubeginn – 06. Dezember 2019 – einhalten zu können.

#### Feststellungen vor Baufeldübergabe:

Das Baufeld, das an die Firma BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) übergeben wurde, weicht von den vertraglich vorgesehenen Eigenschaften in Bezug auf die Wallgeometrie sowie die physikalischen Bodenbeschaffenheiten ab.

Die geometrischen Abweichungen stellen einen Mangel aus den Vorabmaßnahmen der ARGE Rückbau dar. Aus Zeitgründen wurde die Mangelbeseitigung durch den Auftragnehmer erbracht. Die Positionen aus dem Nachtragsangebot, welche die Herstellung der korrekten Wallgeometrie betreffen, werden daher im Nachgang der ARGE Rückbau in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus befand sich zum Zeitpunkt der Übergabe an den Auftragnehmer auf dem zukünftigen Gästeparkplatz Bauschutt der Vorabmaßnahme, der geräumt werden musste. Die Bauschuttberäumung wurde durch den Auftraggeber bereits dem Grunde nach angeordnet, um den störungsfreien Bauablauf zu gewährleisten. Auf der Bereitstellungsfläche Süd befand sich

ebenfalls zum Zeitpunkt der Übergabe an den Auftragnehmer Überschussmaterial der Vorabmaßnahme. Die weitere Verarbeitung des gelagerten Überschussmaterials durch den Auftragnehmer ist daher ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Nachtragsangebotes.

#### Umlagerung Oberboden Gästeparkplatz:

Im Rahmen der Vorabmaßnahme wurden auf der Bereitstellungsfläche Nord (zukünftiger Gästeparkplatz) Haufwerke des abgeschobenen Oberbodens vom ehemaligen Sportplatz gelagert. Die Haufwerke befanden sich im Norden und im Osten der BE-Fläche. Um die Arbeiten der Fa. BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) am Regenrückhaltebecken nicht zu erschweren, wurde diese aufgefordert die Haufwerke auf Regie umzulagern.

Im Januar 2020 wurde in gemeinsamer Abstimmung vor Ort zwischen den Vertretern der KASIG und dem Auftragnehmer besprochen, die Haufwerke auf den Bereich der ehemaligen Containeranlage der ARGE-Rückbau im südöstlichen Bereich der BE-Fläche umzulagern.

## **B - mögliche Mehrkosten und Risiken**

### **b.1 nicht verhandelte Nachträge**

Der nächste Abschnitt behandelt Nachträge, die vom Auftragnehmer eingereicht worden sind, über deren Preise aber noch nicht – jedenfalls nicht abschließend – verhandelt wurde. Die technische und rechtliche Beurteilung dieser Nachträge ist noch nicht abgeschlossen. Allein der Umstand, dass die nicht verhandelten Nachträge als Risiko aufgeführt werden, bedeutet nicht, dass die Nachtragsforderungen berechtigt sind.

#### Mobile WC-Anlagen:

Um den Stadionbesuchern eine ausreichende Kapazität von sanitären Anlagen an den Heimspieltagen während des Baubetriebs vorhalten zu können, wurde die BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) aufgefordert, ein Nachtragsangebot für das Bereitstellen von mobilen WC-Anlagen einzureichen. Die Anlagen soll an Heimspieltagen aufgebaut und anschließend wieder abgebaut werden, sowie die erforderliche Infrastruktur in Form von Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt werden.

Im Nachgang zur Angebotseinreichung wurde abgestimmt, dass bisher die vorhandenen WC-Anlagen auf dem Wildparkgelände ausreichen und die mobilen WC-Anlagen erst nach Bedarf in Abhängigkeit Bauphasen und Spielbetrieb bereitgestellt werden.

#### Untersuchung Gesamtkonzept Klima:

Im Rahmen von technischen Abstimmungen wurde die BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) aufgefordert Lösungsvarianten herauszuarbeiten und das bislang vorliegende Klimatisierungskonzept zu überdenken, um die Wünsche des späteren Nutzers (KSC) hinsichtlich des Klimatisierung umsetzen zu können und die daraus folgenden Planungsleistungen so gering wie möglich zu halten.

#### Mehrkosten Spannstahl Dachkonstruktion:

Der Nachunternehmer der BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) hat für die Dachkonstruktion vorgesehen die benötigten Spannstahlstäbe über einen Zwischenhändler in Luxemburg zu beziehen. Bei dessen Zulieferungsbetrieb handelt es sich um ein italienisches Stahlwerk, das aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie geschlossen bleibt. Eine fristgerechte Produktion und Anlieferung kann daher nicht gewährleistet werden. Um den Fertigstellungstermin der Osttribüne halten zu können wird der Auftragnehmer den Produktions- und Lieferprozess dahingehend modifizieren, dass die benötigten Stäbe über einen alternativen Zwischenhändler bezogen werden. Hierdurch entstehen dem Auftragnehmer Mehrkosten für das Zuschneiden des Materials.

## **b.2 weitere absehbare Mehrkosten**

Weiter gibt es Sachverhalte, zu denen zwar noch keine Nachtragsangebote des Auftragnehmers vorliegen, aber entweder bereits Mehrkostenanzeigen hereingereicht wurden oder mit größter Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass Mehrkostenanzeigen und Nachtragsforderungen noch folgen werden. Eine technische und juristische Prüfung konnte hier mangels genauer Informationen und Darlegungen vom Auftragnehmer nur prophylaktisch und oberflächlich erfolgen. Der Hinweis dazu, dass diese absehbaren Mehrkosten aufgeführt werden keinesfalls bedeutet, dass die Forderung gerechtfertigt ist, ist hier zu berücksichtigen.

### Regenrückhaltebecken

Nach den Berechnungen des Auftragnehmers wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 1.700 m<sup>3</sup> erforderlich, welches derzeit auch hergestellt wird. Der Auftragnehmer ist der Meinung, dass sich aus den Vertragsunterlagen lediglich die Verpflichtung zur Herstellung eines deutlich kleineren Beckens (Rückhaltevolumen ca. 300 m<sup>3</sup>) ergebe und hat dementsprechend Mehrkosten angekündigt.

### Abweichungsanträge BAM in Abhängigkeit der Genehmigung durch BOA

Die Parteien haben sich bei Vertragsabschluss bezüglich einiger, in Vertragsanlagen ausdrücklich aufgelisteter, Punkte dahingehend verständigt, dass die vorvertraglich erstellte Planung des Auftragnehmers in diesen Punkten bewusst von bauordnungsrechtlichen Vorgaben (wie z. B. denen der Versammlungsstättenverordnung) abweicht. Dabei ist vertraglich auch die Möglichkeit berücksichtigt, dass diese beabsichtigten Abweichungen von den zuständigen Behörden nicht genehmigt werden. In solchen Fällen ist denkbar, dass sich Mehrkosten ergeben, die auch vom Auftraggeber zu bezahlen sind. Hierin liegt ein gewisses Risiko.

### Ab- / Umbau Provisorien

Nach Abschluss des Bauvertrages hat sich gezeigt, dass es aufgrund der verschiedenen Bauphasen erforderlich wird, die provisorischen Container des DRK oder auch die Aufbewahrungscontainer des Ordnungsdienstes umzusetzen. Durch die Verlegung des Gästeparkplatzes muss der provisorische Fan-Shop ebenfalls umgesetzt werden, da ein Vorbeigehen der Gästefans an Selbigen nicht genehmigt wird. Das Umsetzen der Provisorien ist nicht im vertraglichen Bausoll des AN enthalten.

### Brandschutz & Entfluchtung Business Club

Der Business-Club unterliegt aufgrund seiner räumlichen Größe den Brandschutzbestimmungen der VStättVO. Die aktuell eingereichte Planung des Auftragnehmers entspricht dem Bausoll des Auftragnehmers. Zu der aktuell eingereichten Planung wurden hierzu vertraglich vereinbarte Abweichungsanträge auf Basis der geplanten Besucherzahl im Business-Club für den Spielbetrieb gestellt. Einige Abweichungsanträge hierzu wurden von der Genehmigungsbehörde abgelehnt. Daher werden zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich (z. B. Deckenausparung E1-E2, Zwischenwände etc.). Diese Maßnahmen sind zusätzlich zu vergüten. Der Auftragnehmer hat zudem Mehrkosten angemeldet wegen der damit verbundenen Umplanung sowie eines gestörten Planungsablaufs.

### VIP-Provisorium (doppelstöckig)

Das provisorische VIP-Zelt ist wegen der ansonsten notwendigen Baumrodung umgeplant worden auf ein doppelstöckiges Zelt. Der Auftragnehmer ist der Meinung, dass ihm wegen dieser Änderung eine Mehrvergütung zusteht.

### Lüftung Pantries Hauptgebäude



Der Auftragnehmer ist der Meinung, dass er gemäß Bausoll in den sog. Pantries keine Fettluftabführung schuldet, diese jedoch erforderlich ist. Der Auftragnehmer macht in diesem Zusammenhang Kosten für Planungsänderung und gestörten Planungsablauf sowie für Bauleistungsmehrkosten geltend. Für den Fall, dass die abschließende Prüfung ergeben sollte, dass diese Mehrkosten teils oder insgesamt berechtigt sind, wird diese Thematik vorbeugend als ein Risiko für Mehrkosten aufgeführt.

#### Lageverschiebung Ablufthauben Kioske

Die Anforderung der Genehmigungsbehörde ist in bauvertraglicher Klärung.

#### zusätzliche Sitzpolsterungen Osttribüne

Aus der Zusatzvereinbarung zum (alten) Mietvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem KSC ergibt sich eine Verpflichtung der Stadt, auf der Gegentribüne durch Anbringen von Polsterungen die Business-Seats „nachzurüsten“, die während der Baumaßnahme auf der Haupttribüne wegfallen. Diese Verpflichtung ist nicht Gegenstand des Totalunternehmer-Vertrags mit dem Auftragnehmer, so dass die zusätzlichen Polsterungen zu Mehrkosten führen.

### **b.3 gegenseitige Vertragspflichten / Projektrisiken**

Schließlich gibt es noch zusätzliche finanzielle Risiken, die nicht aus konkreten Leistungsänderungen oder gar Nachträgen herrühren, sondern anderweitig im Projekt angelegt sind. Auch hier ist eine finanzielle Vorsorge für den Fall des Eintritts der Risiken zu treffen.

#### Baupreisindex

Der TU-Vertrag enthält eine Preisgleitklausel, die dem Auftragnehmer eine einmalige Anpassung der Vertragspreise an ein eventuell gestiegenes Preisniveau (gemessen am Baupreisindex) erlaubt. Hieraus kann der Auftragnehmer infolge einer Veränderung der Indexreihe eine Anpassung des Preises verlangen. Voraussichtlich wird sich der in Bezug genommene Index erhöhen, unter Zugrundelegung der Indexveränderungen der letzten Jahre erscheint eine Preisanpassung in der angegebenen Höhe realistisch, genaueres lässt sich derzeit noch nicht bestimmen.

#### Kommunikationsinfrastruktur innerhalb und außerhalb des Stadions

Die Ausstattung für die Kommunikationsinfrastruktur in Bezug auf die Leitstellen der Feuerwehr, der Polizei sowie des DRK sowie die Mobilfunkausstattung innerhalb und im Umgriff des Stadions sind nicht Vertragsbestandteil mit dem Auftragnehmer und somit kein Bausoll.

#### Baugrundrisiko

Die Baugrundthematik bleibt im Rahmen der Abwicklung weiter offen.

Dies betrifft den Umgang mit den derzeit noch bestehenden Bestandswällen links und rechts der Haupttribüne sowie der Gründungssituation der Haupttribüne. Weiter können ein erschwerter Aushub für die Gründung im Bereich der Nordtribüne aufgrund der Verbesserung des Wallmaterials sowie notwendige Entsorgungskosten von überschüssigem Wallmaterial zu Mehrkosten führen.

#### Geltendmachung von Ansprüchen aus gestörtem Bauablauf

Der Auftragnehmer hat schon mehrfach Ansprüche aus Bauzeitverlängerungen angekündigt. Mit Nachtragsforderungen aus „gestörtem Bauablauf“ sind erfahrungsgemäß bei jeder größeren Baumaßnahme üblich. Wie stichhaltig diese sind, lässt sich im Vorhinein schlecht abschätzen. Dieses Risiko an Mehrkosten sollte jedoch betrachtet werden, um eventuell berechtigte Ansprüche bedienen zu können.

#### Bauen im Bestand

Grundsätzlich ergeben sich bei jedem Bau „im Bestand“ Risiken, die sich im Vorhinein nicht abschätzen lassen, weil der Altbestand und dessen Zustand nicht zu 100 % bekannt sein können. Daher sind Mittel für eventuelle unvorhersehbare Leistungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Anschluss der Neubauten an den Bestand oder mit der Infrastruktur der Nachbargrundstücke außerhalb des Verhandlungsumgriffs (öffentliches Versorgungsnetz) vorsorglich einzuplanen.

#### Bauen unter Spielbetrieb

Für das vorgesehene Bauen im laufenden Spielbetrieb sieht der Vertrag umfangreiche Regelungen vor. Dennoch verbleibt ein gewisses Restrisiko, dass eventuelle Änderungen oder Besonderheiten des Spielbetriebs zu vertraglich nicht vorgesehenen Störungen führen könnten.

#### Einfluss der Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind rechtlich noch nicht abzusehen. Falls eine auftragnehmerseitige Behinderung aus Gründen der sog. höheren Gewalt anzunehmen ist - wovon unter Berücksichtigung der Erlasses des BMI vom 23. März 2020 auszugehen ist - verlängern sich die Ausführungsfristen. Das führt zwar unmittelbar zunächst nur zu Terminanpassungen, ggf. mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten nach Unterbrechung und etwaiger Verschiebung der Arbeiten in eine ungünstigere Jahreszeit. Es können sich weitere mittelbare finanzielle Folgen ergeben, z. B. im Zusammenhang mit der Preisgleitklausel oder nach Anordnung nicht geschuldeter Beschleunigungsmaßnahmen, um Termine zu sichern.

#### Änderungen bei sicherheitsrelevanten Themen

Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die verbindlichen Vorgaben der Fußballligen und -verbände sind vordringlich einzuhalten, damit das Stadion seinen Zweck erfüllen kann. Das ist vertraglich geregelt. Bei der voraussichtlichen Dauer des Bauvorhabens ist jedoch durchaus möglich, dass sich diese Regelungen ändern und dabei bauliche Änderungen nach sich ziehen. Der Vertrag sieht hierfür vor, dass nur solche Änderungen geschuldet sind, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkenn- oder vorhersehbar waren. Bei nicht zu erwartenden Änderungen kann es daher zu Mehrkosten kommen.

#### **b.4 (verhandelte) Nachträge aus Sonderwünschen Pächter**

Der Entwicklungsvertrag sieht vor, dass der Pächter unter bestimmten Bedingungen das Recht hat, die Umsetzung von Sonderwünschen zu verlangen. Daraus resultieren Mehrkosten (oder Minderkosten). Gemäß Entwicklungsvertrag sind Kriterien für eine Zulassung der Sonderwünsche definiert. Nach Abschluss von Ergänzungsvereinbarungen zwischen Pächter und Verpächter werden diese Sonderwünsche zum Bausoll und deren Kosten sind vom Pächter zu tragen. Bisher sind lediglich vier Sonderwünsche durch Abschluss von Ergänzungsvereinbarungen wie vor abgesichert. Eine Ergänzungsvereinbarung zur Verlegung der Medienarbeitsplätze wird kostenneutral ausgeführt und ist in nachstehender Aufstellung nicht enthalten. Neue Sonderwünsche werden aktuell nicht umgesetzt, da aufgrund der aktuellen finanziellen Situation des Pächters keine ausreichende Sicherheitsstellung vereinbart werden konnte und somit ein zu hohes Risiko der Kostentragung für die Stadt Karlsruhe besteht.

Die nachfolgend erläuterten Nachträge aus Sonderwünschen sind mit dem Auftragnehmer bereits verhandelt und stehen daher der Höhe nach fest. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Pächters besteht das Risiko, dass die bereits entstandenen Planungs- und Bearbeitungskosten von der Stadt zu tragen sind.

<i>verhandelte Nachträge aus Sonderwünschen Pächter</i>	<i>Gesamtpreis netto [€]</i>
<i>Erweiterung sanitäre Anlagen Heimkabine</i>	<i>24.800,00</i>

<i>(Ergänzungsvereinbarung liegt vor)</i>	
<i>Raumanordnung der Gastronomie</i> <i>(Ergänzungsvereinbarung liegt vor)</i>	<i>5.000,00</i>
<i>Übernahme der Kioskplanung KSC</i> <i>(Ergänzungsvereinbarung offen, in Verhandlung)</i>	<i>60.000,00</i>
<i>Anpassung Verhandlungsumgriff VIP-Parkplatz</i>	<i>-15.000,00</i>
<i>Summe verhandelte Nachträge</i>	<i>74.800,00</i>

#### Erweiterung sanitäre Anlagen Heimkabine

Im Laufe des Planungsprozesses ergab sich die zusätzliche Anforderung des KSC an eine Erweiterung der sanitären Anlagen der Heimkabine. Diese Anforderungen weichen vom vertraglich vereinbarten Bausoll, in Form der zugrunde liegenden Pläne (Planstand August 2028), ab.

#### Raumanordnung der Gastronomie

In einem gemeinsamen Termin zwischen dem KSC und der Fa. BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) wurde die Raumanordnung des Gastronomiebereichs im Erdgeschoss besprochen. Nach Rücksprache des KSC mit deren Caterer, wurde dem Auftragnehmer ein Grundriss inkl. der benötigten Hinweise zu der Raumanordnung, Nutzung und Türbereichen übergeben. Durch die gewünschte Raumanordnung des KSC entstanden dem Auftragnehmer Leistungsänderungen in Form von Umplanung und baulicher Veränderungen in der Raumanordnung und Ausstattung im Bereich der Gastronomie Erdgeschoss sowie Änderungen der Medieninstallation und Planung.

#### Übernahme der Kioskplanung KSC

Im Juli 2019 wurde der Fa. BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) erstmalig die geänderte Kioskplanung des KSC übergeben, mit der Bitte die erforderlichen Kosten für die Umplanung der bereits erstellten Planung, die Kosten für die Bearbeitung eines Nachtragsangebots sowie die durch die Planungsänderung resultierenden Terminauswirkungen zu ermitteln bzw. zu bewerten. Die offizielle Anordnung im Oktober 2019 nach dem Gerichtsurteil vom 27. September 2019 zur Umsetzung der Kioskplanung des KSC erfolgte zum Zeitpunkt einer sehr weit fortgeschrittenen Planungsphase.

Die Kioskplanung des KSC sieht bauliche Änderungen gegenüber der bis dato erstellten Ausführungsplanung im Bereich der Kioske vor. Darunter zählen beispielsweise der Entfall von Trennwänden, Verschiebungen und Entfall von Türöffnungen und zusätzliche Bodenabläufe. Die Ausführungsplanung musste daher hinsichtlich der neuen Vorgaben abgeändert werden.

#### Anpassung Verhandlungsumgriff VIP-Parkplatz:

Der TU-Vertrag sieht einen vertraglich geregelten Verhandlungsumgriff vor, der diagonal durch den Bereich des VIP-Parkplatzes verläuft.

Zwischen dem Auftraggeber und der BAM Sports GmbH (Auftragnehmer) wurde ein angepasster Verlauf des Verhandlungsumgriffs im Bereich des VIP-Parkplatzes kommuniziert, da der vertraglich geregelte diagonale Verlauf eine Neugestaltung des Bereichs aus technischen Gründen unmöglich macht. Demnach soll der Verhandlungsumgriff nicht mehr diagonal durch den Bereich der Parkflächen verlaufen, sondern an diesen angrenzen.

## **C – mögliche Mehrkosten öffentl. Infrastruktur**

### **c.1 Birkenparkplatz und Umfahrung**

Im Zuge der Ausführungsplanung des Birkenparkplatzes inklusive der Umfahrung ergab sich, dass die gesamte Fläche neu geordnet werden muss. Dabei werden auch die bestehenden Fahrgassen und Parkbereiche versetzt werden müssen, folglich ist die Oberfläche komplett zu entsorgen und anschließend folgen die baulichen Maßnahmen. Entsorgung und Neubau von Birkenparkplatz plus Umfahrung würde etwa 5,5 - 6,0 Mio. € kosten. Die ursprünglich geplanten Kosten (Birkenparkplatz inkl. Umfahrung) betragen 3,6 Mio. €.

Auf Grund dieser Kostensituation sucht die Stadt noch nach Möglichkeiten, die bisherige Platzstruktur zu erhalten und den bisherigen Kostenrahmen einzuhalten. Eine endgültige Entscheidung ist noch nicht getroffen.

### **Entwicklung der Risikopotenzialanalyse**

Nach Identifikation der Risiken wurden seit Januar 2020 wöchentliche Jour Fixe unter Beteiligung der Dezernate 1 und 6 durchgeführt. Dabei sind die nachstehenden Punkte intensiv mit allen Beteiligten erörtert und diskutiert worden. Der Geschäftsführer der BAM Sports GmbH wurde mehrfach zu den Gesprächen hinzugezogen und Optimierungen der Abläufe mit dem KSC abgestimmt.

Eine Umsetzung der Varianten 1) bis 10) hat weitreichende Auswirkungen auf die Vertragsverhältnisse mit dem Pächter und BAM Sports (AN), die im Nachfolgenden näher erläutert werden. Bei der Variantenbetrachtung ist zu beachten, dass nicht alle Varianten kombiniert umgesetzt werden können.

Variante	Beschreibung	Kostenschätzung [netto]	
		Mehrkosten (+)	Minderkosten (-)
1) Hauptgebäude weiter in Bestand	Das Hauptgebäude bleibt im jetzigen Zustand bestehen. Lediglich die Ost-, Süd- und Nordtribüne werden wie geplant aufgeführt.	20.000.000 EUR	-27.800.000 EUR
2) Hauptgebäude ohne 4. OG errichten	Das Hauptgebäude wird ohne das 4. Obergeschoss ausgeführt.	nicht bezifferbar	
3) Entfall Ausbau Geschäftsstelle 4. OG	Das Hauptgebäude wird wie geplant ausgeführt, jedoch wird das 4. Obergeschoss lediglich als Rohbau erstellt, jeglicher Ausbau ist nach Fertigstellung des Vollumbaus nachträglich umzusetzen.		- 360.000,00 EUR
4) Entfall veredelter Rohbau Logen	Die Logen werden lediglich als Rohbau errichtet. Jeglicher Ausbau ist nach Fertigstellung des Vollumbaus nachträglich umzusetzen.		- 740.000,00 EUR
5) Entfall VIP-Zelt (Provisorium)	Aufgrund der Corona-Pandemie wird es auf unbestimmte Zeit zu Geisterspielen kommen, die eine Reduktion der Provisorien sinnvoll macht.		- 770.000,00 EUR
6) Entfall Green-Keeping (Provisorium)			- 13.000,00 EUR
7) Entfall Fan-Shop (Provisorium)			- 100.000,00 EUR
8) Entfall Ausbau Businessclub 2. + 3. OG, Minderung Ausbau Catering/Küchen entsprechend Ausbausituation Businessclub	Das Hauptgebäude wird wie geplant ausgeführt, jedoch werden das 2. und 3. Obergeschoss lediglich als Rohbau erstellt, jeglicher Ausbau ist nach Fertigstellung des Vollumbaus nachträglich umzusetzen. Ebenfalls wird auf einen Ausbau der Catering- und Küchenräumlichkeiten verzichtet.		- 1.100.000,00 EUR
9) Entfall provisorische Mietfläche Geschäftsstelle KSC während der Bauzeit	Während dem Abbruch und Neubau des Hauptgebäudes hat BAM Sports dem KSC Räumlichkeiten für eine provisorische Geschäftsstelle zur Verfügung zu stellen. Es bestehen Überlegungen die Geschäftsstelle in zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten der Stadt unterzubringen. Die Höhe der zu zahlenden Miete an die Stadt ist aktuell nicht bezifferbar.		- 160.000,00 EUR
10) Entfall Ausbau Fankneipe	Die Fankneipe wird lediglich als Rohbau umgesetzt. Der Ausbau ist nach Fertigstellung des Vollumbaus nachträglich umzusetzen.		- 220.000,00 EUR
11) potentielle Kostenersparnis aus vorgezogenem Bau der Südtribüne (kann nur gelten, wenn in 06/2020 mit Südtribüne begonnen werden kann)	Aufgrund der Corona-Pandemie sind auf unbestimmte Zeit lediglich Geisterspiele erlaubt. Um dies vorteilhaft zu nutzen, stehen Überlegungen im Raum den Bau der Südtribüne vorzuziehen, um so ggf. eine Entspannung des Bauablaufs für das Projekt zu erzielen.		nicht bezifferbar

### 1) Hauptgebäude weiter in Bestand:

Bei der dargestellten Ausführungsvariante handelt es sich um eine zustimmungspflichtige Abweichung gemäß Entwicklungsvertrag, da die Vermarktung des Hauptgebäudes ein wesentliches Element der Einnahmen des Pächters darstellt. Der Pächter wird daher dieser Variante nicht zustimmen ohne eine deutliche Reduzierung der Pachtzahlung zu fordern. Eine genaue Höhe der reduzierten Pachtzahlung ist durch die Verwaltung nicht quantifizierbar, da die wirtschaftlichen Nachteile des Pächters nicht bekannt sind.

Neben den Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter, hat eine Umsetzung der Ausführungsvariante ebenfalls Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit der BAM Sports GmbH. Unter anderem hat BAM Sports bereits Leistungen, die das Hauptgebäude betreffen, an Nachunternehmer vergeben. Durch eine Rückabwicklung von bereits geschlossenen Verträgen mit den jeweiligen Nachunternehmern, werden Schadenersatzansprüche durch die Nachunternehmer geltend gemacht, deren Höhe derzeit nicht zu bemessen ist. Ebenfalls sind teilweise bereits Materialien, wie bspw. für das Stahldach, geordert. Des Weiteren wird BAM Sports Anspruch auf entgangenen Gewinn sowie auf die bereits erbrachten Leistungen, wie beispielsweise Planung, geltend machen.

Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber Pächter und BAM Sports hat die Ausführungsvariante ebenfalls weitere weitreichende Konsequenzen. Die Bestandshaupttribüne weist einen dringenden Sanierungsbedarf (Unterhaltungsmaßnahmen Stahlträger, Brandschutz und TGA) auf. Weiterhin entspricht die Sicherheits-Leitzentrale nicht den Erfordernissen eines Bundesliga-Stadions und das Hauptgebäude weist aktuell keine Barrierefreiheit auf. Zusätzlich werden Übergangsbauwerke zum bestehenden Hauptgebäude sowie ein Anschluss der neuen Technik an die Bestandstechnik notwendig. Dies bedarf einer weitreichenden Umplanung für die Einbettung der Bestandstribüne in das neue Stadion. Ebenfalls davon betroffen ist die Ausführung der Flutlichtanlage. Durch den Erhalt der aktuell provisorischen Masten müssen Anforderungen an die symmetrische Auslichtung der Rasen geklärt werden. Darüber hinaus könnten die Bestandsmasten funktional kaum erhalten werden. Ob Flutlicht am Dach der Bestandstribüne nachgerüstet werden könnte, ist unklar.

Außerdem wird eine Neugestaltung der Zufahrtsrampen für den Lieferverkehr der Wallbefahrung notwendig. Diese notwendigen Maßnahmen verursachen Mehrkosten für die Umplanung, Neuplanung und die Bauausführung.

Eine Entscheidung zur Errichtung eines neuen Hauptgebäudes zu einem späteren Zeitpunkt bedeutet mittel- bis langfristig deutlich höhere Kosten.

### 2) Hauptgebäude ohne 4. OG errichten:

Eine Umsetzung dieser Ausführungsvariante hat ebenfalls die oben erläuterten Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter. Durch eine Errichtung des Hauptgebäudes ohne das 4. Obergeschoss, entfällt ein Bestandteil des Hauptgebäudes, welches dem Pächter gemäß Entwicklungsvertrag zusteht. Aufgrund dessen handelt es sich auch hier um eine zustimmungspflichtige Abweichung, die im Falle einer Zustimmung durch den Pächter eine Aufkündigung des Pachtvertrages (Geschäftsstelle) zu Folge hat.

Auch die Umsetzung dieser Ausführungsvariante hat Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit der BAM Sports GmbH. Die Rückabwicklung von bereits geschlossenen Verträgen mit den jeweiligen Nachunternehmern hat eine Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch die Nachunternehmer zur Folge. Eine Kündigung von Teilleistungen aus dem Vertrag mit BAM Sports bringt einen Anspruch auf entgangenen Gewinn durch BAM Sports sowie einen Anspruch auf die bereits erbrachten Leistungen, wie beispielsweise Planung, mit sich.

Des Weiteren ginge die Reduktion des Baukörpers einer neuen Haupttribüne durch Nichtausführung des 4. Obergeschosses mit einem wesentlichen Eingriff in die Statik des Gebäudes einher, wodurch umfangreiche Umplanungen erforderlich werden. Das Dach der Haupttribüne ist im aktuellen Planungsstand unterteilt in ein die Tribüne überdachendes Stahldach und ein herkömmliches Flachdach über dem Gebäude. Die Dachhöhe ist derart abgestimmt, dass beide Bereiche ineinander übergehen. Bei Entfall des Geschosses wird sich die Situation maßgeblich ändern – auch die Entwässerung wäre vollständig anders zu planen. Bei einer Umplanung ist eine spätere Nachrüstung einer Geschäftsstelle im 4. OG nicht mehr möglich.

Im 4. Obergeschoss ist neben der Geschäftsstelle die Funktionsloge für Polizei, Feuerwehr, Ordnungsdienst etc. angeordnet. Bei Verschiebung dieser Funktion in ein darunterliegendes Geschoss ist eine umfangreiche Modifikation des Grundrisses notwendig. Ob die Funktionsloge hier überhaupt integrierbar wäre, kann aktuell nicht abschließend bewertet werden. Es käme vermutlich zumindest auf der Tribüne zu Störungen der Sichtlinien.

Zudem werden sich erhebliche terminliche Konsequenzen ergeben. Erhebliche Änderungsanträge im Baugenehmigungsverfahren und somit ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den Behörden sind die Folge. Ein Fertigstellungstermin im Sommer 2022 ist damit nahezu ausgeschlossen.

### 3) Entfall Ausbau Geschäftsstelle 4. OG:

Die Variante eines Entfalls des Ausbaus der Geschäftsstelle im 4. Obergeschoss des Hauptgebäudes hat ebenfalls weitreichende Auswirkung. Zum einen, wie bereits oben beschrieben, Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter hinsichtlich einer Reduktion der Pachtzahlungen und zum anderen auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports im Hinblick auf eine Rückabwicklung der bereits geschlossene Nachunternehmer-Verträge, daraus resultierende Schadenersatzansprüche, Ansprüche auf entgangenen Gewinn von BAM Sports sowie die Vergütung bereits erbrachter Leistungen.

Für eine tiefer gehende Beurteilung der Auswirkungen ist eine genauere Definition des verbleibenden Ausbaus, d.h. eine Entscheidung über einen vollständigen Entfall des Ausbaus und der gesamten TGA oder einer Vorhaltung der Vorinstallationen für Lüftung, Heizung und Sanitär, notwendig.

Für die Gebrauchstauglichkeit der Geschäftsstelle im 4. Obergeschoss ist bei Umsetzung dieser Ausführungsvariante ein nachträglicher Ausbau nach Fertigstellung des Vollbaus notwendig. Diese Leistungen müssen somit unabhängig der Leistungen von BAM Sports neu vergeben werden.

### 4) Entfall veredelter Rohbau Logen:

Analog der zuvor beschriebenen Varianten handelt es sich bei dieser Ausführungsvariante um einen Entfall von Leistungen aus dem vertraglichen Leistungsumfang von BAM Sports und ebenfalls um eine zustimmungspflichtige Abweichung. Auch diese Umsetzung hat somit Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter sowie auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports. Siehe hierzu Erläuterungen unter 3).

Für die Gebrauchstauglichkeit der Logen müssen die Leistungen ebenfalls nach Fertigstellung der Baumaßnahme nachträglich ausgeführt werden.

Entfall Provisorien – VIP-Zelt (5), Green-Keeping (6), Fan-Shop (7):

Aufgrund der Corona-Pandemie wird es auf unbestimmte Zeit zu Geisterspielen kommen, die eine Reduktion der o.g. Provisorien sinnvoll macht. Da es sich hierbei ebenfalls um den Entfall von Leistungen aus dem vertraglichen Leistungsumfang von BAM Sports handelt, hat die Umsetzung dieser Ausführungsvarianten analog zu den zuvor erläuterten Varianten Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports. Darüber hinaus sind im Vertragsverhältnis mit dem Pächter diese Provisorien ebenfalls verankert, wodurch bei einem Entfall Vertragsanpassungen notwendig werden.

8) Entfall Ausbau Business-Club 2. + 3. OG, Minderung Ausbau Catering/Küchen entsprechend Ausbausituation Business-Club:

Diese Variante eines Entfalls des Ausbaus des Business-Clubs im 2. und 3. Obergeschoss des Hauptgebäudes hat analoge Auswirkungen zu Variante 3). Zum einen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter hinsichtlich einer Reduktion der Pachtzahlungen und zum anderen auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports im Hinblick auf eine Rückabwicklung der bereits geschlossene Nachunternehmer-Verträge, daraus resultierende Schadenersatzansprüche, Ansprüche auf entgangenen Gewinn von BAM Sports sowie die Vergütung bereits erbrachter Leistungen.

Neben dem Entfall des Ausbaus der Räumlichkeiten des Business-Club sind hierbei ebenfalls die Catering- und Küchenräume betroffen. Die entfallenen Leistungen sind bei Umsetzung dieser Ausführungsvariante in allen Räumlichkeiten nach Fertigstellung der Baumaßnahme nachträglich auszuführen.

9) Entfall provisorische Mietfläche Geschäftsstelle KSC während der Bauzeit:

Während dem Abbruch und Neubau des Hauptgebäudes hat BAM Sports dem KSC Räumlichkeiten für eine provisorische Geschäftsstelle zur Verfügung zu stellen. Es bestehen Überlegungen die Geschäftsstelle in zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten der Stadt unterzubringen. Die Höhe der zu zahlenden Miete an die Stadt ist aktuell nicht bezifferbar.

Ein Entfall dieser Leistungen hat ebenfalls Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports, insbesondere im Hinblick auf einen Anspruch auf entgangenen Gewinn und die Vergütung bereits erbrachter Leistungen.

10) Entfall Ausbau Fankneipe:

Analoge Auswirkungen zu Variante 3 bezüglich des Vertragsverhältnisses mit dem Pächter (Reduktion Pachtzahlungen) sowie bezüglich des Vertragsverhältnisses mit BAM Sports (Rückabwicklung Verträge, Schadenersatzansprüche, entgangener Gewinn, Vergütung bereits erbrachter Leistungen).

Die Entfallenen Leistungen sind nach Fertigstellung der Baumaßname nachträglich auszuführen.

11) potentielle Kostenersparnis aus vorgezogenem Bau der Südtribüne:



Nach Abstimmung mit der städtischen Projektsteuerung und dem Auftragnehmer hat der KSC am 5. Mai 2020 einen erweiterten Änderungsantrag zur vorzeitigen Aufhebung der temporären Tribünen und Vorziehen der Erstellung der Hintertortribünen gestellt. Dieser wurde genehmigt, das bedeutet jedoch nicht, dass dies umgesetzt werden muss. Die detaillierten Auswirkungen aus einem vorgezogenen Bau der Südtribüne sind noch zu prüfen. Der kritische Weg des Bauvorhabens geht aktuell über das Hauptgebäude, daher hat die Umsetzung dieser Ausführungsvariante keine terminlichen Auswirkungen. Durch die Umsetzung dieser Ausführungsvariante kann ggf. eine Entspannung des Bauablaufs erzielt werden. Hierfür sind weitere Prüfungen notwendig. Ein Vorziehen des Hauptgebäudes birgt Gefahren bezüglich der Auflagen des Umweltschutzes (Fledermäuse). Weiterhin ist zu prüfen, ob die Nachunternehmer im Stande sind die Leistung früher zu erbringen.

Das Umsetzen dieser Ausführungsvariante hat weder Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit dem Pächter noch auf das Vertragsverhältnis mit BAM Sports.

Auch künftig werden Einsparpotenziale geprüft.

### **Alternative Szenarien**

Ohne Eintreten der dargestellten geänderten Voraussetzungen könnte es somit zu folgenden Szenarien kommen:

- Bauzeitverzögerung  
(Verlassen des ökologischen Bauzeitfensters – Abbruch Hauptgebäude)
- zeitliche Verzögerungen führen zu Mehrkosten
- Planungs-/Ausführungsstopp
- gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Auftragnehmer (Kündigungsszenarien)
- gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Pächter
- fehlende Lizenzierungsfähigkeit des Stadions
- eingeschränktes Vermarktungspotenzial.

### **EU-Beihilferecht**

EU-Beihilferechtlich ist das Gesamtvorhaben seit Mai 2016 über einen sogenannten Comfort-Letter abgesichert. Die Verwaltung steht im Kontakt mit den Vertretern von Bund und Land zur Klärung der Frage, ob das Projekt auch mit den möglichen Kostensteigerungen noch entsprechend abgesichert ist. Alternativ könnte ein Verfahren über die Freistellung des Gesamtvorhabens gemäß Art. 55 AGVO in Betracht kommen. Dieses Alternativverfahren wird bei Bedarf durch die entsprechende Anzeige zur EU-Kommission eingeleitet.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Betriebsausschuss und im Hauptausschuss das Ergebnis der dargestellten Kostenentwicklung und des ausgewiesenen Risikos zur Kenntnis und stimmt der Fortführung des Projekts unter den geänderten Voraussetzungen zu. Dabei sind im Rahmen eines projektbegleitenden Kostencontrollings ständig Optimierungen zu prüfen und Einsparungen einzuarbeiten.