



|                                                                                                           |                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b>                                                                                   | Vorlage Nr.:    | <b>2018/0656</b> |
|                                                                                                           | Verantwortlich: | <b>Dez. 6</b>    |
| <b>Wildparkstadion<br/>Vergabe von Planungs- und Bauleistungen zum Vollumbau des Stadions im Wildpark</b> |                 |                  |

| Beratungsfolge dieser Vorlage |                   |             |          |          |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------|----------|----------|-------------------|
| Gremium                       | Termin            | TOP         | ö        | nö       | Ergebnis          |
| <b>Betriebsausschuss</b>      | <b>09.10.2018</b> | <b>2</b>    |          | <b>X</b> | <b>vorberaten</b> |
| <b>Hauptausschuss</b>         | <b>16.10.2018</b> | <b>15</b>   |          | <b>X</b> | <b>vorberaten</b> |
| <b>Gemeinderat</b>            | <b>23.10.2018</b> | <b>15.2</b> | <b>X</b> |          |                   |
| <b>Beschlussantrag</b>        |                   |             |          |          |                   |

Der Gemeinderat stimmt dem Führen finaler Verhandlungen mit dem derzeit am besten bewerteten Bieter (Bieter 02) zu. Der Gemeinderat stimmt der Bezuschlagung des finalen Angebots des Bieters 02 und dem Abschluss eines Totalunternehmervertrages bei Vorliegen nachfolgender Voraussetzungen zu und ermächtigt den Oberbürgermeister, den Vertrag zu unterzeichnen, soweit keine Anpassungen grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden:

- das Angebot ist auch nach Abschluss der Verhandlungen weiterhin das insgesamt wirtschaftlichste Angebot;
- das Angebot unterschreitet hinsichtlich der hierfür maßgeblichen Leistungen (Planungs- und Bauleistungen ohne die optionale Leistung oberirdische Großgarage (Parkdeck) für den Hospitality-Bereich) den Vergabevorbehalt von 76,8 Mio. EUR netto;
- zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Hauptnutzer wurde eine verbindliche Vereinbarung über die budgetwirksame Übernahme des Hospitality-Parkdecks getroffen. Eine Finanzierungsbestätigung liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jedoch nicht vor. Der Hauptnutzer erhält das Recht, die verbindliche Finanzierungsbestätigung bis zum 31. Oktober 2020 nachzuholen. Damit wäre eine gleichzeitige Fertigstellung des Parkdecks mit der neuen Haupttribüne gewährleistet. Nach Ablauf dieser Frist steht dem Hauptnutzer dieses Recht weiterhin zu, die Stadt ist jedoch danach frei in der Entscheidung, ggf. das Parkdeck selbst zu erstellen - soweit wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar - oder lediglich den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis von 300 St. ebenerdiger PKW-Stellplätze umzusetzen. Die Pachtfläche bleibt unverändert, der Pachtzins bleibt aufgrund des Entfalls des Parkdecks gemäß GR Beschluss vom 24.04.2018 reduziert.

| Finanzielle Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gesamtkosten der Maßnahme         | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)                                                                           | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |                 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ca. 122,95 Mio € ( <i>netto</i> ) | 11 Mio € ( <i>n</i> ) Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,5 Mio € durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren | siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom 23. März 2018                                                            |                 |                      |
| Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden<br>Ja <input checked="" type="checkbox"/><br>Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:<br><input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)<br><input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates<br><input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu |                                   |                                                                                                                  |                                                                                                                   |                 |                      |
| IQ-relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | x                                 | Nein                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Ja                                                                                       | Korridorthema:  |                      |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x                                 | Nein                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Ja                                                                                       | durchgeführt am |                      |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>          | Nein                                                                                                             | x                                                                                                                 | Ja              | abgestimmt mit KASIG |

## **Wildparkstadion**

Projektbetreuung: Eigenbetrieb „Fußballstadion im Wildpark“ Karlsruhe

### **Vergabe von Planungs- und Bauleistungen zum Vollumbau des Stadions im Wildpark** Verhandlungsverfahren Nr. 2016/S 240-436935 nach § 3 EU VOB/A

#### **Vorbemerkung**

##### **Beschreibung der Maßnahme**

Mit Beschluss vom 19.07.2016 (2016\_0365) hat der Gemeinderat die Stadtverwaltung beauftragt, ein europaweites Vergabeverfahren zum Projekt Vollumbau Fußballstadion im Wildpark als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VOB/A-EU zu beginnen. Das Vergabeverfahren wurde mit europaweiter Vergabebekanntmachung vom 8. Dezember 2016 eingeleitet. Die Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union (TED) erfolgte am 13. Dezember 2016.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs und Auswertung und Prüfung der indikativen Angebote vom 20.06.2017 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 Kampfmittelsondierung“ 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. Die Stadt Karlsruhe ist berechtigt, bis zum 31. Oktober 2018 von den abgeschlossenen Verträgen zurückzutreten. 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.

Die Vergabestelle hat das Vergabeverfahren fortgeführt und auf Grundlage der am 28. Mai 2018 eingegangenen Angebote weitere Verhandlungen geführt. Zwei Bieter wurden zur Fortschreibung ihrer Angebote aufgefordert. Die beiden daraufhin eingereichten fortgeschriebenen verbindlichen Angebote wurden geprüft und bewertet. Das Angebot des Bieters 02 stellt demnach das wirtschaftlichste Angebot dar. Es liegt zudem hinsichtlich der hierfür maßgeblichen Leistungen unterhalb des Vergabevorbehalts. Mit diesem Bieter sollen daher Endverhandlungen mit dem Ziel, ein bezuschlagungsfähiges Angebot zu erhalten, geführt werden.

**Die Zuschlagsfrist endet am 31.12.2018**

### Prüfung der Angebote

Nach rechnerischer und formaler Prüfung der Angebote und vor finaler Verhandlung ergibt sich folgendes Ergebnis:

|                      | Stadion                | Infrastruktur Stadionumgriff | Wartungsangebote    |
|----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>1. Bieter 02:</b> | <b>76.563.379,26 €</b> | <b>13.206.109,32 €</b>       | <b>999.986,22 €</b> |
| 2. Bieter 01 :       | 90.077.228,08 €        | 9.352.517,92 €               | 1.484.865,05 €      |

Die Position „Stadion“ beinhaltet den Vollumbau inkl. Abbruch der Bestandshaupttribüne, TV Compound sowie Provisorien während der Bauphase und unterliegt dem Vergabevorbehalt in Höhe von 76,8 Mio. €.

Die Position „Infrastruktur Stadionumgriff“ beinhaltet die Gästeaufstellfläche, das Querungsbauwerk sowie sonstige Infrastrukturmaßnahmen (Wege, Freiflächen, Zaunanlagen).

Die Position „Wartungsangebote“ beinhaltet die gemäß gesetzlicher Bestimmungen und Herstellervorgaben zur Gewährleistung Kostenangebote der Inspektion und Wartung teilweise sicherheitsrelevanter technischer Gebäudeausstattung. Der Pächter beteiligt sich im Rahmen einer Instandhaltungspauschale zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer gemäß § 12.4 des Pachtvertrages (indexiert, angepasst an Vertragsdauer und Ligazugehörigkeit).

In den Angebotssummen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten.

### Angebotsbeurteilung und Wertung der Angebote

Der Zuschlag wird nach § 127 GWB nach dem besten Preis-Leistungsverhältnis auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Wirtschaftlichste Bieterin nach der vorgesehenen Wertungsmatrix ist der Bieter 02.

Der Eigenbetrieb Fußballstadion im Wildpark empfiehlt, über das Angebot des Bieters 02 finale Verhandlungen zu führen und das verhandelte Angebot zu bezuschlagen, wenn dieses auch nach Abschluss der Verhandlungen noch das wirtschaftlichste Angebot darstellt und den Vergabevorbehalt unterschreitet. Der Vergabevorschlag zur Führung finaler Vergabeverhandlungen ist als Anlage (nicht öffentlich) beigefügt.

Weitere Voraussetzung für die Zuschlagserteilung ist der Abschluss einer verbindlichen Einigung mit dem KSC über Anpassungen des Vertragswerkes vom 17.11.2016, die insbesondere den Pachtvertrag (Änderung des Pachtgegenstandes), des Entwicklungsvertrages und der 8. Zusatzvereinbarung (Änderung des Bauablaufes) sowie Anpassungen des Mietvertrages Freiflächen (Übergabe Jugend-/Amateurstadion. Pachtbeginn und Widmung der PKW-Stellplätze zum Stadion) beinhaltet. Das Parkdeck ist gemäß bestehendem Verkehrslenkungskonzept und damit zur nachhaltigen Fantrennung (Sicherheitskonzept) unerlässlich. Der Hauptnutzer hat die eigenverantwortliche budgetwirksame Erstellung des Parkdecks übernommen, um das Erreichen des Vergabevorbehaltes sicher zu stellen.

Da eine verbindliche Finanzierungsbestätigung zur Übernahme der Parkdeckerstellung durch den Hauptnutzer jedoch bis zum Gemeinderatsbeschluss nicht vorliegen wird, empfiehlt die Verwaltung, im Hinblick auf die Beschlussfassung des Gemeinderates vom 24. April 2018 dem Hauptnutzer das Recht einzuräumen, die verbindliche Finanzierungsbestätigung bis zum 31. Oktober 2020 nachzuholen. Damit wäre eine gleichzeitige Fertigstellung des Parkdecks mit der neuen Haupttribüne gewährleistet.

Nach Ablauf dieser Frist steht dem Hauptnutzer dieses Recht weiterhin zu, die Stadt ist jedoch danach frei in der Entscheidung, ggf. das Parkdeck selbst zu erstellen - soweit wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar - oder lediglich den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis von 300 St. ebenerdiger PKW-Stellplätze umzusetzen. Die Pachtfläche bleibt unverändert, der Pachtzins bleibt aufgrund des Entfalls des Parkdecks gemäß GR Beschluss vom 24.04.2018 reduziert.

Bis zu einer Zuschauerzahl von 15.000 besteht für die Stadt keine Notwendigkeit, aus Verkehrslenkungs- und Sicherheitskonzept ein Parkdeck zwingend zu erstellen. Sonderveranstaltungen, z. B. Pokalspiele, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit Ordnungsdienst, Polizei und BOS-Dienststellen. Parallel wird die Stadt alternative Lösungen ohne Parkdeck zur Gewährleistung des Verkehrslenkungs- / Sicherheitskonzeptes erarbeiten.

Die Verwaltung ist der Überzeugung, dass der Hauptnutzer bei einem Aufstieg und der damit verbundenen höheren Pachtzahlung bzw. nachhaltiger höherer Zuschauernachfrage selbst ein hohes Vermarktungsinteresse an einem Parkdeck hat und dann das Parkdeck selbst erstellen wird und kann.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt dem Führen finaler Verhandlungen mit dem derzeit am besten bewerteten Bieter (Bieter 02) zu. Der Gemeinderat stimmt der Bezuschlagung des finalen Angebots des Bieters 02 und dem Abschluss eines Totalunternehmervertrages bei Vorliegen nachfolgender Voraussetzungen zu und ermächtigt den Oberbürgermeister, den Vertrag zu unterzeichnen, soweit keine Anpassungen grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden:

- das Angebot ist auch nach Abschluss der Verhandlungen weiterhin das insgesamt wirtschaftlichste Angebot;
- das Angebot unterschreitet hinsichtlich der hierfür maßgeblichen Leistungen (Planungs- und Bauleistungen ohne die optionale Leistung oberirdische Großgarage (Parkdeck) für den Hospitality-Bereich) den Vergabevorbehalt von 76,8 Mio. EUR netto;
- zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Hauptnutzer wurde eine verbindliche Vereinbarung über die budgetwirksame Übernahme des Hospitality-Parkdecks getroffen. Eine Finanzierungsbestätigung liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jedoch nicht vor. Der Hauptnutzer erhält das Recht, die verbindliche Finanzierungsbestätigung bis zum 31. Oktober 2020 nachzuholen. Damit wäre eine gleichzeitige Fertigstellung des Parkdecks mit der neuen Haupttribüne gewährleistet. Nach Ablauf dieser Frist steht dem Hauptnutzer dieses Recht weiterhin zu, die Stadt ist jedoch danach frei in der Entscheidung, ggf. das Parkdeck selbst zu erstellen - soweit wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar - oder lediglich den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis von 300 St. ebenerdiger PKW-Stellplätze umzusetzen. Die Pachtfläche bleibt unverändert, der Pachtzins bleibt aufgrund des Entfalls des Parkdecks gemäß GR Beschluss vom 24.04.2018 reduziert.