

Vorlage Nr.: **2022/0440**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **EiBS**

Vollumbau BBBank WILDPARK - Ergänzungsvereinbarung zum Totalunternehmervertrag vom 19. November 2018 und Projektbudgeterhöhung

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Betriebsausschuss	12.05.2022	2		x	vorberaten
Hauptausschuss	17.05.2022	17		x	vorberaten
Gemeinderat	31.05.2022	15	x		

Beschlussantrag

- Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Fußballstadion im Wildpark und des Hauptausschusses, die Verwaltung zum Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung zum Totalunternehmervertrag vom 19. November 2018 gemäß den ergänzenden Erläuterungen.
Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup und die Betriebsleitung des Eigenbetriebs werden zur Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung mit dem Totalunternehmer Zech Sports GmbH berechtigt.
- Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Projektes unter geänderten Voraussetzungen mit Erhöhung des Gesamtaufwands (GA) um 12,05 Mio. Euro zu.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Ergänzungsvereinbarung 31.271.733,30 € (netto) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: teilweise gedeckt durch Nachtrag 4 zum Pachtvertrag mit dem KSC	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KASIG

Ergänzende Erläuterungen

A. Ergänzungsvereinbarung zum TU-Vertrag

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 19. Juli 2016 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.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2018 wurde dem Vergabeverfahren „Vollumbau Wildparkstadion“ entsprochen und der Totalunternehmervertrag am 19. November 2018 mit der BAM Sports GmbH geschlossen. Das Vertragsverhältnis ging 2021 mit Unternehmensverkauf auf Auftragnehmerseite auf die ZECH Sports GmbH über.

2. Dissens der Vertragsparteien aus TU-Vertrag

Zwischen der ZECH Sports GmbH und der Stadt Karlsruhe bestand erheblicher Dissens, in der Auslegung der Vertragsinhalte hinsichtlich der funktionalen Leistungsbeschreibung und deren vertraglichen Anlagen. Hinzu kamen Bauablaufstörungen, strittige Nachträge, angezeigte Mehrkosten, die vertragliche Handhabung der Preisgleitklausel (Steigerung des Baupreisindex) sowie Auswirkungen auf Produktion, Lieferketten und Personalressourcen.

Verhandlungen mit der BAM Sports GmbH, wurden erstmals im Oktober 2020 aufgenommen und seit Dezember 2021 mit der ZECH Sports GmbH fortgeführt. Verschiedene Lösungsansätze wurden gegenseitig ohne Einvernehmen zu erzielen ausgetauscht. Der Risikopuffer aus Mai 2020 sowie der Fertigstellungstermin des Vollumbaus standen zunehmend unter Realisierungsdruck. Unter Einbindung des Nutzers KSC wurde eine Neufestlegung des Fertigstellungstermines unter Schnittstellenklärung der Mietereinbauten für die Sommerpause 2023/24 angestrebt.

3. Ergänzungsvereinbarung zum TU-Vertrag

Die Verwaltung hat fürsorglich Handlungsoptionen bei Nichteinigung benannt und eine entsprechende gerichtsfeste Dokumentation vorbereitet. Vorrangiges Ziel blieb jedoch, eine Einigung außergerichtlich zu erreichen, um eine langjährige gerichtliche Auseinandersetzung mit negativem Einfluss auf die Projektrealisation zu vermeiden.

Am 14. April 2022 konnten unter Verhandlungsführung des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Mentrup mit dem Vorstand der ZECH Hochbau AG letztendlich Einigkeit über eine Ergänzungsvereinbarung zum TU-Vertrag erzielt werden. Diese wurden in einer abschließenden Verhandlung am 10. Mai 2022 konkretisiert und die als **Anlage 1** beigefügte Ergänzungsvereinbarung geschlossen. Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe und enthält folgende wesentlichen Eckpunkte:

- Der bestehende Funktionalvertrag wird bestätigt, Rechte und Pflichten sowie das Bausoll sind ausdrücklich seitens des Auftragnehmers angenommen, es liegen keinerlei Behinderungen des Auftragnehmers vor.
- Der pauschale Festpreis im Sinne eines Globalpauschalvertrages für die Vertragsbestandteile „Stadion, Infrastruktur Stadionumgriff sowie Wartungsverträge“ wird unter Akzeptanz aller Nachträge, strittiger Nachträge und Preisgleitklausel auf 123 Mio. Euro festgelegt. Mit dieser Vergütung sind auch alle bis dahin bekannte und gegebenenfalls noch weiter auftretende Risiken abgedeckt. Eine Öffnungsklausel besteht nur im Falle einer geänderten Rechtslage (Feststellung „höhere Gewalt“). Falls sich dann weitere Kosten für die Stadt Karlsruhe ergeben, würden auf diese 1 Mio. Euro aus der oben genannten Summe von 123 Mio. Euro angerechnet werden.

- Fertigstellungstermin des Vollumbaus unter Berücksichtigung der Mietereinbauten (in Teilbereichen ab 15. Dezember 2022, ab 1. Februar 2023 vorrangig) und Einhaltung einer lizenzfähigen Nutzung ist spätestens Ende Juli 2023, lediglich Pflanz- und Wegearbeiten zur Fertigstellung der Außenanlagen werden noch bis Oktober 2023, spätestens November 2023 abgeschlossen.

Mehrkosten sind damit weitestgehend ausgeschlossen, soweit die Stadt nicht weitere Anordnungen mit Nachtragspotential stellt. Dies ist grundsätzlich geprüft und wird nach aktuellem Kenntnisstand nahezu ausgeschlossen. Darüber hinaus können durch diese Ergänzungsvereinbarung Konflikte aus dem TU-Vertrag abschließend aufgelöst, Rechtsstreitigkeiten vermieden und vor allem eine Termin- und Kostensicherheit für den Auftraggeber hergestellt werden.

B. Projektbudgeterhöhung

Am 24. April 2018 hat der Gemeinderat ein Projektbudget in Höhe von 122,95 Mio. Euro netto für den Vollumbau Stadion im Wildpark samt zugehöriger öffentlicher Infrastruktur beschlossen. Eine Risikobewertung der Projektleitung der KASIG unter fortschreitendem Projektstand legte potentielle Mehrkosten in Form eines fortgeschriebenen Kostenrahmens dar. Der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Mai 2020 erhöhte das Gesamtprojektbudget (Vollumbau durch TU und öffentliche Infrastruktur) um einen Risikopuffer auf insgesamt 143,01 Mio. Euro netto.

1. Auswirkung des Abschlusses der Ergänzungsvereinbarung zum TU-Vertrag

Mit dem Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zum TU-Vertrag in dargestellter Form erhöht sich der Budgetansatz des Hauptvertrages ZECH um insgesamt 10,15 Mio. Euro im Vergleich zum Worst-Case-Szenario im Mai 2020, umfasst aber abschließend auch die Preiswertklausel sowie alle strittigen Themen aus Behinderung, Mehrkostenanzeigen, Nachträgen wegen Bauablaufstörung und Definition Bausoll. Der Baupreisindex hat sich gegenüber der ursprünglich 2016 gemäß wirtschaftlicher Gesamtübersicht in Höhe von jährlich 2% angesetzten Steigerung deutlich krisenbedingt erhöht. Durch die Verhandlung ist eine abschließende vollständige Inkludierung der Preisgleitklausel erreicht worden.

2. Weitere Auswirkungen

Nicht vertraglich seitens ZECH geschuldet – und damit nicht Gegenstand der oben dargestellten Ergänzungsvereinbarung - und in Klärung mit Nutzer, Fachämtern und DFL stehen die Sachverhalte, die derzeit inhaltlich und kostenseitig nicht valide zu beurteilen sind:

- a) Gebäudeleittechnik; Anzahl der Datenpunkte über Bausoll hinaus sind auf Grundlage der bestehenden Einzelpreisvergütung zu tragen. Hierzu laufen Arbeitsgespräche unter Mitwirkung des Nutzers KSC.
- b) Leitstellentechnik BOS (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben); Videotechnik, Digitalfunk etc.
- c) Lizenzierungskonforme Einfriedung; hierzu ist eine Klärung mit DFL erforderlich, der Nutzer KSC übernimmt die Abstimmung eines Ortstermins.
- d) Medienversorgung Werbeanlagen Namensrechteinhaber; Festlegung und Umsetzung der Stromversorgungspunkte. Die Verwaltung befindet sich in Abstimmung mit dem Dienstleister der BBBank, ein entsprechender Bauantrag wurde gestellt.
- e) Zusätzliche Steighilfen / Haltebügel in Teilbereichen der Auf- und Abgänge der Zuschauerbereiche der Ost- und Nordtribüne sowie Kurvenbereiche mit Sitzplätzen. Diese sind baurechtlich nicht gefordert, aber zur Sicherheitserhöhung für Senioren, Kinder und beeinträchtigte Zuschauer dringend geboten.

Zudem sind seither weitere Maßnahmen durch die Stadt selbst durchgeführt worden, die nicht in den Verantwortungsbereich der ZECH fallen. Hierzu zählt die erforderliche Erstellung des VIP 2 – Bereiches aus städtischen Containern. Außerdem sind die nicht vertraglich seitens Zech geschuldeten Sachverhalte (s.

Erläuterung oben) noch nicht valide genug bewertet. Nach einer ersten Kostenschätzung der KASIG liegt der Wert dieser Punkte bei ca. 2,16 Mio. Euro netto.

Die Erstellung des Hospitality-Stellplatzes im Vorgriff auf eine Parkhauserstellung durch den KSC ist baurechtlich als Stellplatznachweis erforderlich. Eine Refinanzierung ist durch Abgeltung der für die Stadt entstandenen Mehrkosten aufgrund Nichtausübung der Option des Nutzers KSC gegenüber dem Stand bei vertragsgemäßer Optionsausübung des Nutzers zur Erstellung eines Parkdecks gegeben und liegt bei ca. 0,6 Mio. Euro.

Im Bereich der öffentlichen Infrastruktur für das Gesamtprojekt ergeben sich keine kostenmindernden Effekte. Das Bausoll der öffentlichen Infrastruktur hat sich u.a. durch Erstellung BOS-Fläche hinter der Wildparkhalle erweitert. Eine Kompensation dieses erweiterten Bausolls ist im bestehenden Budgetansatz derzeit realisierbar.

3. Auswirkung auf das Gesamtbudget

Im Gesamtergebnis konnten die Kostenrisiken von ca. 166 Mio. Euro im Januar 2022 durch die Verhandlungen der Ergänzungsvereinbarung mit Zech und den Projektfortschritt auf 155,06 Mio. Euro reduziert werden. Dennoch muss der im Mai 2020 gewährte Risikopuffer von 143,01 Mio. Euro um 12,05 Mio. Euro erweitert werden.

Berücksichtigt man die gemäß Nachtrag 4 zum Pachtvertrag mit dem KSC über Investitionspacht des Pächters refinanzierten Kostenanteile von ca. 3,7 Mio. Euro ergibt sich eine Überschreitung des bestehenden Risikopuffers für das Gesamtprojekt in Höhe von **ca. 8,35 Mio. Euro**. Im Gegenzug dazu werden die für das Projekt unbedingt erforderlichen terminlichen, rechtlichen, ablauftechnischen und finanziellen Rahmenbedingungen hergestellt.

Bezeichnung	Kostenrahmen "Worst-Case" Stand: Gemeinderat Mai 2020 in Euro (netto)	Kostenrahmen nach Ergänzungsvereinbarung mit dem TU Stand 10. Mai 2022 in Euro (netto)
Vorabmaßnahmen	8.660.000	8.660.000
Vollumbau Stadion - Hauptvertrag mit dem TU	112.850.000	123.000.000
weitere Baumaßnahmen (VIP2-Provisorium, Hospitality-Stellplatz)		1.900.000
öffentliche Infrastruktur	21.500.000	21.500.000
Gesamt	143.010.000	155.060.000
Refinanzierung durch den KSC über Nachtrag 4 zum Pachtvertrag		3.700.000
Summe	143.010.000	151.360.000

4. 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 trotz aktueller Kostensteigerungen noch entsprechend abgesichert ist. Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass das Projekt im Rahmen der genehmigten Vorgaben abgebildet werden kann.

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.

C. Fazit

Zur Projektrealisierung bis Sommer 2023 und Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzung mit weiteren negativen Auswirkungen auf Bauzeit und -kosten sowie Sicherstellung eines vermarktbaren Spielbetriebes für den Pächter und Beginn der pachtvertraglichen Zahlungen empfiehlt die Verwaltung den Abschluss der beigefügten Ergänzungsvereinbarung und bittet um Zustimmung zur Fortführung des Projektes unter dem dargestellten Kostenrahmen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat oder Ausschuss

1. Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Fußballstadion im Wildpark und des Hauptausschusses, die Verwaltung zum Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung zum Totalunternehmervertrag vom 19. November 2018 gemäß Anlage 1. Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup und die Betriebsleitung des Eigenbetriebs werden zur Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung mit dem Totalunternehmer Zech Sports GmbH berechtigt.
2. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Projektes unter geänderten Voraussetzungen mit Erhöhung des GA um 12,05 Mio. Euro zu.