

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
I/Rechtsamt	Herr Müller	1600	15.01.2016

Betreff:

Gründung der Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG, Abschluss eines Vertrages über die Errichtung einer atypisch stillen Beteiligung des SC Freiburg e.V. sowie Darstellung des vorgesehenen Ausschreibungsverfahrens zur Errichtung eines neuen Stadions am Wolfswinkel

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	20.01.2016		X	X	
2. HA	25.01.2016		X	X	
3. GR	02.02.2016	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussanträge:**1. Der Gemeinderat stimmt der Gründung der**

- a) Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH
- b) Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG (SFG)

gemäß den Gesellschaftsverträgen in Anlagen 2 und 3 zur Drucksache G-16/019 zu und nimmt die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH gemäß Anlage 4 zur Drucksache G-16/019 zur Kenntnis.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Vertrages über die Errichtung einer atypisch stillen Beteiligung des SC Freiburg e.V. an der Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG mit den in Nr. 4 der Drucksache G-16/019 dargestellten wesentlichen Inhalten zu.
 3. Der Gemeinderat bevollmächtigt die Verwaltung, nicht wesentliche Änderungen der Gesellschaftsverträge vorzunehmen, die sich auf Grund der Abstimmung mit der Finanzverwaltung, des von der Stadt eingeleiteten EU-Notifizierungsverfahrens oder formaler Beurkundungs-/Eintragungserfordernisse ergeben.
 4. Der Gemeinderat nimmt das zur Errichtung des neuen Fußballstadions am Wolfswinkel vorgesehene Ausschreibungsverfahren gemäß Nr. 5 der Drucksache G-16/019 zur Kenntnis.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Gesellschaftsvertrag Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH
3. Gesellschaftsvertrag Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG (SFG)
4. Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH
5. Liste der Gegenstände, bei denen dem SC Freiburg e.V. im Aufsichtsrat der SFG ein Vetorecht zukommt

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 das in Anlage 3 der Drucksache G-14/183 dargestellte Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept zur Realisierung eines neuen Fußballstadions im Wolfswinkel mit großer Mehrheit gebilligt. Am 01.02.2015 fand der vom Gemeinderat beschlossene Bürgerentscheid statt. Dabei stimmten 58,2 % der Wählerinnen und Wähler, die ihre Stimme abgegeben haben, dafür, dass die Stadt Freiburg den SC Freiburg e.V. auf Basis des vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts bei der Realisierung eines neuen Fußballstadions im Wolfswinkel unterstützen sollte. Insgesamt stimmten laut dem amtlichen Endergebnis beim Bürgerentscheid 45.629 Wählerinnen und Wähler mit Ja und 32.790 Wählerinnen und Wähler mit Nein. Das "Quorum" von 25 % der Stimmberechtigten wurde um über 3.000 Stimmen übertroffen, so dass dem Bürgerentscheid gemäß § 21 Abs. 7 Gemeindeordnung (GemO) die Wirkung eines endgültigen Beschlusses zukommt, der frühestens nach Ablauf von 3 Jahren durch den Gemeinderat wieder abgeändert werden darf.

Das Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept sieht als zentralen Bestandteil die Gründung einer städtischen Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vor, an der sich der SC Freiburg e.V. als atypisch stiller Gesellschafter beteiligt. Dies bedingt die zusätzliche Gründung einer Verwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH (Komplementärin). Die Beteiligung weiterer stiller Gesellschafter neben dem SC Freiburg e.V. ist ausdrücklich erwünscht. Hierzu gibt es bereits eine Absichtserklärung der Badischen Staatsbrauerei Rothaus AG, die im Jahr 2019 ihre bisherige typisch stille Beteiligung an der Messe Freiburg (MF) OTG beenden und sich mit 12,78 Mio. € in die neue Stadiongeseellschaft einbringen möchte (siehe städtische Pressemitteilung vom 27.11.2014). Dies wird zugleich der MF OTG ermöglichen, einerseits in die Entschuldung einzusteigen und andererseits mit der Freiburg Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) zu fusionieren. Hierdurch kann im FWTM-Verbund Verwaltungsaufwand eingespart werden.

Das Regierungspräsidium als Rechtsaufsichtsbehörde hat im Rahmen der Abstimmung zum Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept ausdrücklich die Auffassung der Verwaltung bestätigt, dass der Bau eines Fußballbundesligastadions einen "öffentlichen Zweck" i. S. d. § 102 Abs. 1 Nr. 1 GemO erfüllt. Der Begriff des öffentlichen Zwecks wird vom Bundesverwaltungsgericht weit ausgelegt und ist nicht auf Betätigungen der Gemeinde im Rahmen der Daseinsvorsorge beschränkt. Ein öffentlicher Zweck liegt vielmehr auch dann vor, wenn ein kommunales Unternehmen seinen Bürgerinnen und Bürgern Identifikations-

möglichkeiten bietet, Unterhaltungsangebote schafft und/oder Einrichtungen errichtet, denen für den Standort in der jeweiligen Region besondere Bedeutung zukommt. Alle diese Voraussetzungen erfüllt eine Stadiongesellschaft, die dem SC Freiburg e.V. die dauerhafte Zukunft im Profifußball ermöglichen soll.

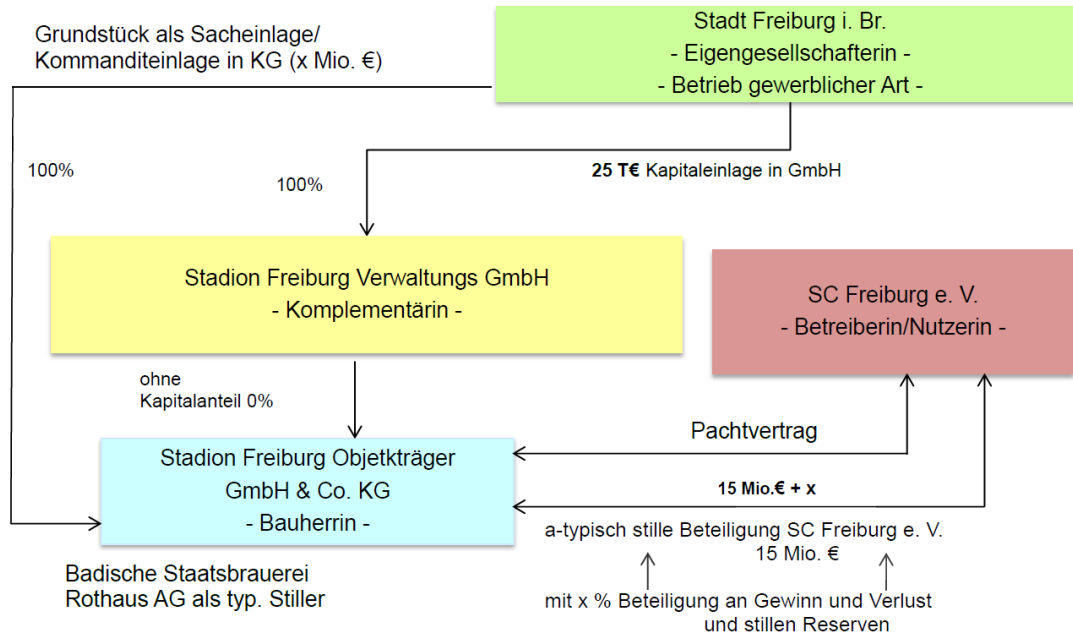
Die Betätigung außerhalb von Bereichen kommunaler Daseinsvorsorge hat zur weiteren Voraussetzung, dass der verfolgte Zweck nicht in gleicher Weise durch einen privaten Anbieter erfüllt werden kann. Hierzu sind vorab die örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel anzuhören (§ 102 Abs. 2 GemO). Anders als in anderen Bundesligastädten (z. B. Hofenheim) ist in Freiburg kein privater Dritter ersichtlich, der bereit ist, im relevanten finanziellen Umfang in ein Stadion unter den gegebenen Rahmenbedingungen des Standorts zu investieren. Auch eine Eigenrealisierung ist dem SC Freiburg e.V. nicht zu vergleichbaren Bedingungen wie bei Gründung einer kommunalen Eigengesellschaft möglich. Das Gesamtvorhaben wird dabei in Übereinstimmung mit den Vorgaben des europäischen Beihilferechts ausgestaltet und mit den zuständigen Behörden auf Landes- und Bundesebene abgestimmt. Die IHK und die Handwerkskammer haben darüber hinaus bei der durchgeführten Anhörung die Vereinbarkeit der Gesellschaftsgründung mit dem Subsidiaritätsprinzip ausdrücklich bestätigt.

Das Regierungspräsidium, mit dem diese Vorlage im Vorfeld abgestimmt wurde, hat nochmals ausdrücklich bestätigt, dass gegen die Gesellschaftsgründung und die mit dieser Vorlage zur Abstimmung gestellten Verträge aus kommunalrechtlicher Sicht keinerlei Bedenken bestehen. Das Regierungspräsidium hat - wie in der städtischen Pressemitteilung vom 09.12.2015 bereits dargestellt - darauf hingewiesen, dass die Stadt keinerlei Maßnahmen am Stadionkörper selbst finanzieren darf. Dies resultiert aus der Bindungswirkung des Bürgerentscheids, in dem das Organisations-, Investitions-, und Finanzierungskonzept (vgl. Anlage 3 zur Drucksache G-14/183) beschlossen wurde. In diesem Konzept ist auf S. 3 festgehalten, dass die Stadt keinerlei Maßnahmen am Stadionkörper selbst finanzieren wird.

Neben der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde auf Basis der mit dem SC Freiburg e.V. verhandelten Verträge am 23.12.2015 beim Finanzamt Freiburg ein Antrag auf verbindliche Auskunft über die Gesellschaftskonstruktion und die abzuschließenden Verträge gestellt. Mögliche Änderungen an den Verträgen, die sich aus dieser Prüfung ergeben, werden - sofern diese nicht wesentlicher Natur sind - von Verwaltung und SC Freiburg e.V. bilateral umgesetzt. Nach heutigem Stand wird davon ausgegangen, dass das Ergebnis der verbindlichen Auskunft innerhalb von drei Monaten vorliegen wird. Für den Fall, dass sich das Finanzamt Freiburg nicht in der Lage sieht, eine verbindliche Auskunft zu erteilen, werden sich Verwaltung und SC über die einzuleitenden Schritte abstimmen.

2. Gesellschaftsrechtliche Struktur

Organisation: Gesellschaftsstruktur und Pachtverhältnis zum neuen Fußballstadion am Flugplatz - Wolfswinkel



Das im Schaubild dargestellte Organisationskonzept entspricht dem Konzept, welches Grundlage des Bürgerentscheids war (vgl. Anlage 4 zur Drucksache G-14/183).

Die Stadt gründet zwei kommunale Eigengesellschaften, zum einen die Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementär GmbH) und zum anderen die Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG (kurz SFG). Die Komplementär GmbH ist die nach Gesetz vorgeschriebene, persönlich haftende Komplementärin und vertritt zugleich durch die bei ihr bestellten Geschäftsführer/innen die SFG rechtsgeschäftlich. Nach außen tritt ausschließlich die SFG in Erscheinung, diese ist Bauherrin des neuen Stadions.

Der SC Freiburg e.V. beteiligt sich an der SFG als sog. atypisch stiller Gesellschafter mit einer Bareinlage in Höhe von mindestens 15 Mio. €. Dieser Betrag erhöht sich (auch nach Stadioneröffnung) für jedes Jahr der Erstligazugehörigkeit um 1 Mio. € bis zum Maximalbetrag von 20 Mio. €. Als atypisch stiller Gesellschafter wird der SC Freiburg e.V. nicht im Handelsregister als Mitgesellschafter eingetragen, so dass die Gesellschaft im Außenverhältnis eine reine Eigengesellschaft bleibt mit den damit verbundenen Vorteilen (z. B. Kommunalkreditkonditionen). Das Modell der atypisch stillen Beteiligung des Vereins an einer kommunalen Kommanditgesellschaft wurde bereits in Stuttgart beim Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions gewählt und hat sich dort bewährt.

3. Gesellschaftsverträge der neuen Eigengesellschaften

Die Gesellschaftsverträge orientieren sich an anderen städtischen Eigengesellschaften, tragen hierbei allerdings der Besonderheit Rechnung, dass der SC Freiburg e.V. als atypisch stiller Beteiligter eine erhebliche Bareinlage in die neue Gesellschaft einbringt (siehe Nr. 2) und auch die laufenden Kosten der neuen Gesellschaft sowie sämtliche Betriebskosten des neuen Stadions im Rahmen des abzuschließenden Pachtvertrages trägt. Aus diesem Grund ist es interessengerecht, dass alle wesentlichen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung (z. B. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Verwendung des Jahresergebnisses, Aufnahme weiterer stiller Gesellschafter) nur mit Zustimmung des SC Freiburg e.V. getroffen werden können.

Der Gesellschaftsvertrag der SFG enthält die erforderlichen Regelungen zur Einrichtung eines Aufsichtsrates. Diesem sollen neben 10 Stadträtinnen und Stadträten, dem/der jeweiligen Oberbürgermeister/in und dem/der jeweiligen Baubürgermeister/in auch vier Mitglieder des SC Freiburg e.V. als stimmberechtigte Mitglieder angehören. Diesen kommt ein 3-faches Stimmgewicht zu, während die städtischen Mitglieder jeweils 1 Stimme haben. Das daraus folgende Stimmgleichgewicht ist interessengerecht, da der SC Freiburg im Grundsatz die volle wirtschaftliche Last des Projekts trägt.

Bei einer Pattsituation kommt der Stimme des/der jeweiligen Oberbürgermeisters/in doppeltes Stimmgewicht zu. Ausgenommen von diesem Doppelstimmrecht sind Aufsichtsratsbeschlüsse von besonderer Bedeutung, die wiederum nur mit Zustimmung des SC Freiburg e.V. getroffen werden können. Neben den stimmberechtigten Mitgliedern gehört dem Aufsichtsrat als weiteres, beratendes Mitglied auch der/die jeweilige Finanzdezernent/in an.

Trotz der wirtschaftlich überwiegenden Beteiligung des SC Freiburg e.V. an der neuen Gesellschaft räumt ihm der Gesellschaftsvertrag nur Vetorechte ein. Der SC Freiburg e.V. hat jedoch keine Möglichkeit, gesellschaftsrechtliche Entscheidungen gegen die Stadt Freiburg bzw. gegen die städtischen Vertreter/innen im Aufsichtsrat durchzusetzen. Somit ist das gemeindefinanzrechtliche Erfordernis, dass der Gemeinde im Aufsichtsrat ein angemessener Einfluss zukommen muss (§ 103 Abs. 1 Nr. 3 GemO), erfüllt. Dies wurde im Vorfeld vom Regierungspräsidium bestätigt.

Die Stadt Freiburg bringt zunächst nur die gesetzlich vorgeschriebene Mindestkapitaleinlage von 25.000,00 € in die Komplementär GmbH und zunächst weitere 1.000,00 € als Kommanditeinlage in die SFG ein. Das Stadiongrundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt als Kapitaleinlage zum Verkehrswert eingebracht werden, vor der Einbringung sind noch die Abstimmungen mit der EU-Kommission zum Abschluss zu bringen.

Die neu zu errichtenden beiden Gesellschaften werden dem bereits bestehenden Cash-Pool mit städtischen Gesellschaften und Eigenbetrieben durch Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt beitreten.

4. Beteiligung des SC Freiburg als atypisch stiller Beteiligter

Die Beteiligung des SC Freiburg e.V. und hiermit einhergehende Rechte und Pflichten werden in einem Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Beteiligung zwischen der Stadt Freiburg, dem SC Freiburg e.V. und der neuen Gesellschaft (SFG) geregelt. Dieser Vertrag enthält u. a. folgende wesentlichen Regelungsgegenstände:

- Mitverantwortung in Geschäftsführung

Bestandteil des Vertrages über die Errichtung der stillen Beteiligung ist auch die Vereinbarung einer Geschäftsordnung (Anlage 4) für die Geschäftsführung der Stadion Freiburg Verwaltungsgesellschaft mbH, die ihrerseits für die SFG handelt und diese rechtsgeschäftlich vertritt. Der atypisch stille Beteiligungsvertrag in Verbindung mit der Geschäftsordnung stellt die Mitverantwortung des SC Freiburg e.V. auch auf Geschäftsführungsebene sicher. Einer der drei vorgesehenen Geschäftsführer/innen ist auf Vorschlag des SC Freiburg e.V. zu ernennen. Geschäftsführungsentscheidungen sind grundsätzlich einvernehmlich zu treffen. Unberührt vom Vorschlagsrecht des SC Freiburg e.V. bleibt das Zustimmungsvorbehalt des Gemeinderats zu allen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern. Die Verwaltung wird hierzu eine gesonderte Drucksache einbringen (Drucksache G-16/041, nichtöffentlich).

- Wesentliche Vorgaben der funktionalen Leistungsbeschreibung

Im Hinblick darauf, dass der SC Freiburg wirtschaftlich sämtliche Kosten der Stadionerrichtung über die Stadionpacht trägt, wird ihm das Recht eingeräumt, alle wesentlichen Vorgaben der funktionalen Leistungsbeschreibung festzulegen und frei über eventuelle zusätzliche Features/Leistungsmerkmale zu entscheiden, solange hierbei die im Rahmen des Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzepts festgelegte Kostenobergrenze von 70 Mio. € netto nicht überschritten wird. Auf Grund der vorgesehenen Totalunternehmervergabe (siehe Nr. 5) kann die Einhaltung dieser Kostenobergrenze im Rahmen des europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Stadionvergabe sichergestellt werden. Für kostenauslösende Beschlüsse, die indirekt zu einer Erhöhung der Kostenpacht führen, steht dem SC Freiburg e.V. im Aufsichtsrat ein Vetorecht zu.

Grundsätzlich trägt der SC Freiburg e.V. die Unterhaltung des gesamten Stadions alleine. Für unvorhersehbare Unterhaltungsmaßnahmen (z. B. aufgrund geänderter Brandschutzvorschriften) mit erheblichen finanziellen Folgen ist eine Sprechklausel vereinbart, wobei klargestellt wird, dass hieraus keinerlei Ansprüche auf Beteiligung der Stadt oder der SFG an den Kosten abzuleiten sind.

- Grundzüge des abzuschließenden Pachtvertrages

Geregelt werden auch bereits die Grundzüge des abzuschließenden Pachtvertrages zwischen der SFG und dem Sportclub Freiburg e.V. Danach übernimmt der SC Freiburg e.V. in der 1. und 2. Bundesliga sämtliche laufende Kosten der SFG (vollständige Kostenpacht) sowie alle Betriebskosten einschließlich

Instandsetzung- und Instandhaltungsverpflichtungen. Im Gegenzug wird dem SC Freiburg e.V. das Recht zur Nutzung des Stadions einschließlich des Namensrechts und sämtlicher Verwertungs- und Werberechte eingeräumt. Das Namensrecht am Stadion steht wie bislang unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Dieser darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere dann, wenn hierdurch der Ruf der Stadt Freiburg geschädigt werden könnte. Die SFG bleibt berechtigt, das Stadion und die dazugehörenden Räumlichkeiten zu höchstens 20 % an weitere Nutzer zu vermieten, z. B. Kirchentag. Hierdurch erzielte Einnahmen werden zum Teil auf die Kostenpacht angerechnet.

- **Vetorecht SC Freiburg e.V.**

In dem Vertrag über die atypisch stille Beteiligung des SC Freiburg e.V. werden dessen Vetorechte in der SFG verbindlich festgeschrieben. Darüber hinaus wird dem SC Freiburg e.V. auch im Aufsichtsrat bei wichtigen Entscheidungen ein Vetorecht eingeräumt, insbesondere bei kostenauslösenden Entscheidungen (z. B. bei der Totalunternehmervergabe, vgl. Anlage 5). Um diese Vetorechte nicht durch eine Weisungsmöglichkeit der Stadt Freiburg an die neue Gesellschaft unterlaufen zu können, wird festgelegt, dass das gesellschaftsrechtliche Weisungsrecht der Stadt in Zeiten, in denen das wirtschaftliche Risiko ausschließlich beim SC Freiburg e.V. liegt, erheblich eingeschränkt wird. Das Weisungsrecht der Stadt besteht hingegen vollumfänglich, wenn für die Stadt ein wirtschaftliches Risiko droht (Drittligafall). Daneben bleiben die originären Zuständigkeiten der Gesellschafterversammlung von dem eingeschränkten Weisungsrecht unberührt.

- **Gewinne und Fehlbeträge**

Kommt es zu Jahresfehlbeträgen der neuen Gesellschaft, werden diese **ausschließlich** dem SC Freiburg e.V. zugerechnet, solange, bis seine stille Einlage (= bis zu 20 Mio. €) komplett aufgezehrt ist. Im Ausgleich hierfür werden später entstehende Gewinne ebenfalls solange dem SC Freiburg e.V. zugerechnet, bis entstandene Verlustvorträge wieder vollständig kompensiert sind. Darüber hinaus entstehende Gewinne werden der Stadt Freiburg und dem SC Freiburg e.V. (sowie ggf. anderen stillen Beteiligten) im Verhältnis des Werts ihrer jeweiligen Beteiligung zugerechnet.

- **Beendigung der Beteiligung und der Gesellschaft**

Die Beteiligung des SC Freiburg e.V. als atypisch stiller Gesellschafter kann frühestens nach vollständiger Tilgung der aufgenommenen Fremddarlehen (ohne stille Beteiligungen) ordentlich gekündigt werden. Auch im Falle einer außerordentlichen Kündigung, die nicht von der Stadt Freiburg oder der SFG zu vertreten ist, kann der SC Freiburg e.V. frühestens zu diesem Zeitpunkt die von ihm getätigte Einlage - sofern sie noch vorhanden und nicht durch Verluste aufgezehrt ist - zurückfordern. Bei Beendigung der Gesellschaft findet eine Auseinandersetzung entsprechend dem Anteil der Beteiligungen am Verkehrswert des Unternehmens zum Zeitpunkt der Auseinandersetzung statt.

Die Stadt Freiburg räumt dem SC Freiburg e.V. nach vollständiger Rückführung der Darlehen ein Erwerbsrecht an ihrem Geschäftsanteil ein, welches der SC Freiburg e.V. gegen Erstattung des Verkehrswerts ausüben kann. Dieser wird im Hinblick auf die "Sonderimmobilie Fußballstadion", für die kein Markt besteht, durch eine jährliche Verzinsung des eingelegten Grundstückswertes von 0,75 % (ohne Zinseszinsen) ermittelt. Diese Form der Verkehrswertermittlung wurde gewählt, weil keine vergleichbare Immobilie in Freiburg besteht und der Verkehrswert einer Stadionimmobilie in hohem Maße von der Ligazugehörigkeit und den damit verbundenen Verwertungsmöglichkeiten abhängt. Die Vereinbarung einer moderaten, aber nachhaltigen Verzinsung, die beiden Seiten Rechtssicherheit gewährt, ist daher eine interessengerechte Regelung. Sowohl das Finanzamt als auch das Regierungspräsidium haben bestätigt, dass sie dieses Vorgehen nachvollziehen und die Art der Bewertung mittragen können. Die Stadt wird bei Übernahme der Anteile ihr Grundstück ohne Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an den SC Freiburg e.V. wieder zurückerhalten und sodann dem SC Freiburg e.V. oder der vom SC Freiburg e.V. übernommenen Gesellschaft ein Erbbaurecht zu marktüblichen Konditionen bestellen. Hierdurch erzielt die Stadt durch das Erbbaurecht dauerhaft und nachhaltig Einkünfte.

5. Vorgesehenes Ausschreibungsverfahren

Die SFG ist Bauherrin des Stadionbauwerks mit Trainingsplätzen und der rd. 900 baurechtlich erforderlichen Parkplätze. Der Bau ist nach den von der SFG zu beachtenden Vergabebestimmungen europaweit auszuschreiben. Innerhalb dieser rechtlichen Rahmenbedingungen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, den Planungs- und Vergabeprozess für die Baumaßnahmen auszugestalten, so dass es erforderlich ist, sich frühzeitig über die Vor- und Nachteile der verschiedenen, generell in Frage kommenden Verfahrensarten klar zu werden.

Von einem in der Konzipierung und Durchführung von Vergabeverfahren im Bauwesen erfahrenen Beratungsunternehmen wurde im Rahmen eines Workshop-Verfahrens mit den beteiligten städtischen Ämtern und dem SC Freiburg e.V. die eindeutige Empfehlung zur Durchführung einer sog. Totalunternehmer-/Totalübernehmervergabe (kurz: TU/TÜ-Vergabe) ausgesprochen. Der Begriff TU/TÜ-Vergabe bezeichnet eine Gesamtvergabe aller für die Errichtung eines Bauwerks erforderlichen Planungs- und Bauleistungen an einen Anbieter, der entweder wesentliche Teile der Leistung auch selbst erbringt (TU) oder vollständig Nachunternehmer für Planung und Bau beauftragt (TÜ). Die überwiegende Mehrheit der in Deutschland in den vergangenen Jahren gebauten Fußballstadien ist ebenfalls über den Weg einer solchen TU/TÜ-Vergabe realisiert worden. Auch bei den derzeit in der Planung befindlichen Neu- bzw. Vollumbaumaßnahmen in Darmstadt, Karlsruhe und Fürth soll dieser Weg beschritten werden.

Teilnehmende an einem solchen Verfahren sind entweder Arbeitsgemeinschaften von Bauunternehmen und Architektur-/Planungsbüros oder größere Bauunternehmen, welche geeignete Planer als Nachunternehmer einbinden. Jeder dieser Verfahrensteilnehmer reicht eine vollständige Bebauungskonzeption (Architekturplanung nebst Fachplanung) ein, welche unterlegt wird durch ein Angebot zur schlüsselfertigen Errichtung des Bauwerks. Auf diese Weise erhält der Bau-

herr mehrere Bieterangebote, die jeweils sowohl die Planungskonzeption (Architekturleistung und Fachplanung) als auch die bauliche Ausführung (Bauleistung) umfassen.

Die Bieterauswahl erfolgt im Rahmen eines strukturierten VOB-Verhandlungsverfahrens. Ziel der Verhandlungsphase ist eine Verbesserung der Bieterangebote. Die Entscheidung zur Auswahl des Vertragspartners erfolgt durch den Auftraggeber, also die zu gründende Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG auf Basis eines vorher festgelegten Kriterienkataloges.

In Abstimmung zwischen der Stadt und dem SC Freiburg e.V. wurden folgende übergeordnete Entscheidungskriterien für die Vergabe definiert:

- Äußere Funktionalität
- Innere Funktionalität
- Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, Vermarktbarkeit
- Gestaltung (Städtebau, Architektur)
- TGA-Konzept, Nachhaltigkeit, Innovation
- Kosten (inklusive Folgekosten)
- Bauablauf, Terminplan und sonstige Vertragsinhalte

In der Ausschreibung sind auch Anforderungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung und ggf. Materialität darzustellen, wie sie u. a. Gegenstand der letzten Sitzung der Arbeitsgruppe SC Stadion des Gemeinderats am 08.12.2015 waren. Bezüglich der dort insbesondere diskutierten Einsatzmöglichkeiten von Holzbau-elementen konnten im Rahmen der Sitzung keine eindeutigen Empfehlungen gegeben werden. Vielmehr kommt es auf ein schlüssiges Gesamtkonzept des Stadions und seiner unmittelbaren Umgebung an, welches sowohl zum SC Freiburg e.V. als auch zur Stadt Freiburg passt. Von Seiten des SC Freiburg e.V. wurden Einschränkungen bezüglich des Einsatzes von Holz an unmittelbar der Witterung ausgesetzten Stellen formuliert (u. a. Tribünen, Dach- und Tragwerk sowie komplette Außenfassaden), da der Verein das wirtschaftliche Risiko für Bau und Unterhaltung trägt.

Die Beantragung von Fördermitteln für einen Einsatz von Holz in einzelnen Gewerken o. ä. ist Sache der Bieter und kann keinen Einfluss auf den zeitlichen Ablauf des Verfahrens mit sich bringen.

Nach § 97 Abs. 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und § 22 Mittelstandsförderungsgesetz ist zwar im Interesse des Mittelstands grundsätzlich einer gewerksweisen Ausschreibung der Vorzug zu geben. Besondere wirtschaftliche oder technische Gründe (z. B. ein aufgrund vertraglicher Vereinbarungen spezifisches, über das übliche Maß hinausgehendes Interesse an Kosten- und Terminsicherheit oder Besonderheiten der konkret anstehenden Baumaßnahme) können jedoch ausnahmsweise eine TU/TÜ-Vergabe rechtfertigen. Die Interessen des Mittelstandes können in diesem Fall durch besondere vertragliche Regelungen in dem abzuschließenden TU-/TÜ-Vertrag gewährleistet werden. In der Regel werden zahlreiche kleinere und mittlere Unternehmen als Nachunternehmer in die Baumaßnahme eingebunden. Der Totalunternehmer/Totalübernehmer beschränkt sich dann weitestgehend auf das Baumanagement.

Die wesentlichen Vorteile einer TU/TÜ-Vergabe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Da der Bauherr im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens ein Festpreisangebot erhält, besteht frühzeitig ein hohes Maß an Kostensicherheit. Das Kostenrisiko ab dem Vergabezeitpunkt liegt grundsätzlich beim TU/TÜ.
- Mit dem TU/TÜ wird ein Zeitplan vertraglich vereinbart, so dass das Terminrisiko ebenfalls bei diesem liegt.
- Der Bauherr hat einen Anspruchsgegner für Gewährleistungsansprüche bei Planungs- und Ausführungsmängeln. Schnittstellen mit ggf. unklaren Verantwortlichkeiten bei der Verfolgung von Mängelansprüchen bestehen nicht.
- Durch die Teilnahme mehrerer Zusammenschlüsse von Bauunternehmen und Architekturbüros sind eine kreative Konkurrenz unterschiedlicher architektonischer Entwürfe und damit die Wahrung der baukulturellen Belange gewährleistet. Darüber hinaus ist es üblich, dass sich die Bauunternehmen mit namhaften Architekturbüros zusammen tun, so dass eine hohe architektonische Qualität erwartet werden kann.

Gegenüber anderen Verfahrensarten ist als größter Vorteil einer TU/TÜ-Vergabe die hohe Kostensicherheit anzusehen. Insbesondere können bei einer solchen Vergabe Bauverzögerungen grundsätzlich nicht zu Kostensteigerungen führen. Der Totalunternehmer/Totalübernehmer kann in der Regel keine Behinderungskosten geltend machen, sondern muss im Gegenteil die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Bauzeit sicherstellen. Um das Risiko von Behinderungsanzeigen weiter zu minimieren und für alle Beteiligten (SFG, Stadt, FWTM/MF OTG) durch Synergien möglichst Kostenvorteile zu generieren, ist vorgesehen, gemeinsam mit dem Stadionbau auch den Bau der angrenzenden öffentlichen Flächen (mit Ausnahme der umgebenden öffentlichen Straßen) sowie die von der FWTM/MF OTG betriebenen rd. 800 Parkplätze im gleichen Verfahren auszuschreiben und somit an denselben Auftragnehmer zu vergeben.

6. Weiterer Zeitplan zur Umsetzung des Stadionprojekts

Die Gründung der neuen Gesellschaften ist spätestens zum 01.04.2016 vorgesehen. Der SC Freiburg e.V. wird aufgrund der Regelungen im atypisch stillen Beteiligungsvertrag die SFG von Beginn an finanziell so ausstatten, dass sie handlungsfähig ist und Aufträge vergeben kann, insbesondere Beratungsaufträge im Zusammenhang mit der beabsichtigten Totalunternehmervergabe.

Die Ausschreibung wird parallel zur Erarbeitung der Offenlage des Bebauungsplans erfolgen. Die eigentliche Auftragsvergabe erfolgt erst nach Planreife des Bebauungsplans gemäß § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), so dass im unmittelbaren Anschluss an die Auftragsvergabe die Erteilung einer Baugenehmigung beantragt werden kann.

In der aktuellen zeitlichen Planung ist das Erreichen der sog. Planreife des Bebauungsplans im 2. Quartal 2017 vorgesehen. Wird dies erreicht, so könnte - in Abhängigkeit von der Erteilung der Baugenehmigung - ab ca. Ende 2017 mit dem Stadionbau begonnen werden. Dies setzt voraus, dass der Planungs- und Vergabeprozess störungsfrei verläuft. Der weitere Ablauf, insbesondere Bauzeiten etc. ergibt sich dann aus dem Verfahrensprozess.

Ansprechpersonen sind Herr Klimpel, Rechtsamt, Tel.: 0761/201-1605, für rechtliche Fragen und Herr Zähringer, Stadtkämmerei, Tel.: 0761/201-5120, für wirtschaftliche und steuerrechtliche Fragen sowie Herr Tuschter, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Tel.: 0761/201-4023, für Rückfragen zum Ausschreibungsverfahren.

- Bürgermeisteramt -