

Stuttgart, 11.07.2013

**GAZi-Stadion auf der Waldau  
Neubau der Haupttribüne und Minimalausbau Zentraler Platz  
- Baubeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bezirksbeirat Degerloch	Kenntnisnahme	öffentlich	16.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	16.07.2013
Sportausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.07.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2013

**Beschlußantrag:**

1. Vom Ergebnis des europaweiten Ausschreibungsverfahrens für den Neubau der Haupttribüne sowie den Optionen Zentraler Platz inkl. Wegebeziehungen und Spielfeld-Rasenheizung wird Kenntnis genommen.
2. Dem Neubau der Haupttribüne mit dem Minimalausbau Zentraler Platz sowie den Planungsleistungen für die Option Vollausbau zentraler Platz bis LPH 4 nach den Plänen der Architekten ‚asp‘ Architekten GmbH und Pfrommer + Roeder (Anlage 1)
  - des Generalübernehmers Ed. Züblin AG vom 10.06.2013
  - sowie der Baubeschreibung (Anlage 2) vom 10.06.2013
  - und dem vom Büro Ernst & Young Real Estate GmbH geprüften Kostenanschlag des Hochbauamtes (Anlage 3) vom 21.06.2013
  - in Höhe von netto 13.820.000,00 €wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Büro Ernst & Young Real Estate GmbH, Stuttgart, einen Vertrag für die Projektsteuerung des Bauvorhabens abzuschließen.

## 4. Finanzierung

- 4.1 Der Gesamtaufwand in Höhe von 13.820.000,00 € wird unter Berücksichtigung der für den Finanzhaushalt 2012 zur Verfügung gestellten Mittel für den Teilnahmewettbewerb und das Verhandlungsverfahren mit 350.000 € im Teilfinanzhaushalt THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520311 GAZi-Stadion auf der Waldau, Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wie folgt gedeckt:

2013	1.000.000,00 €
2014	11.000.000,00 €
2015	1.470.000,00 €

- 4.2 Der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 1.000.000,00 € im Teilfinanzhaushalt 2013 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520311 GAZi-Stadion Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt aus einem erhöhten Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit 2013 infolge geringerer zahlungswirksamer Aufwendungen im Teilhaushalt 2013 THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, Kontengruppe 440 Sonstige ordentliche Aufwendungen.

- 4.3 Der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 12,47 Mio. € im Teilfinanzhaushalt 2013 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520311 GAZi-Stadion Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wird zugestimmt.

Die Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt im Rahmen des Gesamtbetrags der Verpflichtungsermächtigung 2013.

### **Begründung:**

#### **1. Bisherige Beschlusslage**

Der Gemeinderat hat am 19.07.2012 (GRDrs 359/2012) die Verwaltung beauftragt, den Neubau der Haupttribüne des GAZi-Stadions auf der Waldau mit einem Kostenaufwand von netto rd. 12 Mio. €, weiter zu verfolgen. Die Durchführung sollte durch eine europaweite Ausschreibung mit vorausgehendem Teilnahmewettbewerb für ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit externer Projektsteuerung erfolgen. Gleichzeitig sollte als optionale Maßnahme der Zentrale Platz sowie der Einbau einer Rasenheizung abgefragt werden.

#### **2. Vergabeverfahren**

Das Vergabeverfahren wurde durch das mit der Projektsteuerung beauftragte Büro Ernst & Young Real Estate GmbH begleitet. Auf den Bericht zum Ablauf des

Vergabeverfahrens wird verwiesen (Anlage 4).

### **3. Neubau Haupttribüne**

Das GAZi-Stadion auf der Waldau erfüllte bisher nur unter Erteilung von befristeten Ausnahmegenehmigungen des Deutschen Fußball-Bundes (DFB) die Zulassungsvoraussetzungen für den Spielbetrieb in der 3. Liga.

Mit der neuen Haupttribüne können die erforderlichen Lizenzierungsvoraussetzungen geschaffen werden. Die Tribüne weist eine Zuschauerkapazität von rund 2.270 Plätzen auf. Darin enthalten sind rund 200 Businessplätze, 40 TV-/Presseplätze und 30 Rollstuhlfahrerplätze.

In die Haupttribüne integriert sind auf Ebene 0 alle für den Spielbetrieb erforderlichen Flächen wie Pressebereich, Umkleiden, sowie weitere Funktionsräume. Weiterhin sind auf der Ebene 1 großzügige Verteilerflächen für die Besucher, Toilettenanlagen und ein Kiosk angeordnet. Auf der Ebene 2 sind Hospitalityflächen für ca. 150 Stehplätze und 300 Sitzplätze an Tischen vorgesehen, welche sich auch für andere Nutzungen neben dem normalen Veranstaltungsbetrieb eignen.

#### **3.1 Ergebnis des Verfahrens**

Das Vergabeverfahren wurde von einer Bewertungskommission begleitet.

Diese setzte sich aus Mitgliedern des Hauptnutzers SV Stuttgarter Kickers, des Gemeinderats, den Referaten WFB, KBS, T und StU sowie Fachberatern für Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen.

Auf Basis der im Vorfeld definierten Wertungskriterien erfolgte eine mehrstufige Bewertung aller Bieter. Im Ergebnis wurde durch den Bieter Ed. Züblin AG das am besten bewertete Angebot (195 von 200 Punkten) vorgelegt.

Das verbindliche Angebot des o.g. Bieters für den Rückbau und Neubau der Haupttribüne gemäß der funktionalen Leistungsbeschreibung stellt mit netto 11.324.770 € auch das preisgünstigste Angebot dar. Zusätzlich zu dem Angebot sind ca. 5 % für Unvorhergesehenes (u. a. für Risiko Altlasten), dies entspricht 585.230 € einzuplanen. Für den Rückbau und Neubau der Haupttribüne sind somit insgesamt 11,910 Mio. € zu berücksichtigen.

#### **3.2 Raumprogramm**

Die Raumprogrammvorgabe entsprechend dem Raumprogrammbeschluss vom 19.07.2012 (GRDRs 359/2012) wurde in der Planung vollständig umgesetzt.

#### **3.3 Energiekonzept**

Mit dem geplanten energetischen Konzept werden die Anforderungen der EnEV 09 primärenergetisch um 30,4% und bei der thermischen Hüllfläche um ca. 50-60% unterschritten. Die Vorgaben aus dem Energieerlass diesbezüglich werden eingehalten bzw. übererfüllt. Der Vorabzug des Energieausweises ist als Anlage 5 beigefügt.

#### Photovoltaikanlage

Generell werden die Dachflächen für die Installation einer PV-Anlage vorbereitet. Vom Generalübernehmer wurde eine PV-Anlage auf dem Tribürendach mit einer Modulfläche von 1.300m<sup>2</sup> und einer installierten Leistung von ca. 99 kWp vordimensioniert und kalkuliert. Die Mehrkosten von netto 175.230 € für die Anlage sind in den bisherigen Projektmitteln nicht enthalten.

Die Photovoltaikanlage wird zur Erfüllung der Anforderungen des energetischen Standards nicht benötigt.

Die Stadtwerke Stuttgart GmbH haben signalisiert, die Dachfläche zu mieten und eine PV-Anlage zu realisieren. Nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgen weitere Abstimmungsgespräche.

#### **4. Minimalausbau Zentraler Platz**

Um alle baurechtlichen, stadionbetrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu erfüllen sind in Ergänzung zu dem Neubau der Haupttribüne bauliche Maßnahmen im Bereich des geplanten Zentralen Platzes erforderlich. Da für die Realisierung des Zentralen Platzes aktuell keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, ist ein Minimalausbau u. a. mit Realisierung einer Feuerwehr-/abfahrt, Entfluchtung, Sammelflächen etc. erforderlich.

Für den Minimalausbau des Zentralen Platzes wurde durch den Bieter Ed. Züblin AG ein verbindliches Angebot in Höhe von netto 495.000 € eingereicht. Zusätzlich zu dem Angebot sind ca. 5% für Unvorhergesehenes, dies entspricht 25.000 €, einzuplanen. Für den Minimalausbau des Zentralen Platzes sind somit insgesamt 520.000 € im Budget zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Realisierung des Zentralen Platzes - auch des Minimalausbaus - ist die Inanspruchnahme des Tennenplatzes des SV Eintracht Stuttgart. Der Verein hat der Aufgabe dieses Platzes nur unter der Bedingung zugestimmt, dass im Gegenzug sein Rasensportplatz in ein Kunststoffrasenspielfeld umgewandelt wird. Dieses Projekt mit einem Aufwand von 790.000 € ist von der Sportverwaltung als erste Priorität in die Dringlichkeitsliste zu den Haushaltsberatungen 2014/2015 aufgenommen worden. Über die Bereitstellung der Mittel muss der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entscheiden.

#### **5. Optionaler Vollausbau Zentraler Platz**

Ein wichtiger Baustein innerhalb der von Januar bis April 2012 durchgeführten Planungswerkstatt für das Sport- und Erholungsgebiet Waldau war die Herstellung eines zentralen Platzes, der vor allem einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die Besucher der Waldau schaffen soll. Bisher gibt es keine größere, auch vereinsungebunden nutzbare Freifläche im Bereich des Sport- und Erholungsgebiets Waldau.

Darüber hinaus zeigte sich in der Planungswerkstatt, dass es auch im Hinblick auf die großen Besucherzahlen des Gebiets und die im Zentrum platzierte

Stadtbahn-Haltestelle „Waldau (GAZi-Stadion)“ von großer Bedeutung ist, baldmöglichst die Wegeverbindung zwischen Fernsehturm, GAZi-Stadion und Stadtbahn-Haltestelle zu optimieren und so auch die Attraktivität und die Nutzung des ÖPNV-Angebots deutlich zu steigern. Dies ist vor allem auch für die Veranstaltungen im GAZi-Stadion von großer Bedeutung, um das damit jeweils verbundene hohe Verkehrsaufkommen besser in Richtung Stadtbahn-Nutzung zu kanalisieren.

Entsprechend den Forderungen des Gemeinderats wurde in dem europaweiten Teilnahmewettbewerb für den Neubau der Haupttribüne GAZi-Stadion auch der Zentrale Platz und die genannten Wegeverbindungen aufgenommen. Im September und Oktober 2012 fanden in Fortführung der Planungswerkstatt zwei weitere Arbeitsgruppensitzungen zum Thema Zentraler Platz / Wegebeziehung statt. Die im Zuge dieser beiden Sitzungen favorisierte und entsprechend ausgearbeitete Planungsvariante wurde den Auslobungsunterlagen beigelegt, zusammen mit einer auf dieser Basis erstellten funktionalen Leistungsbeschreibung in Plan und Text.

Für den optionalen Vollausbau des Zentralen Platzes wurde durch den Bieter Ed. Züblin AG ein verbindliches Angebot in Höhe von netto 2.600.000 € eingereicht.

Zusätzlich zu dem Angebot sind ca. 5% für Unvorhergesehenes (netto 130.000 €), und für Verfahrens- und Überwachungskosten weitere 300.000 € zu veranschlagen. Für die Realisierung des Vollausbaus des Zentralen Platzes sind somit insgesamt Mittel in Höhe von netto 3,030 Mio. € bereitzustellen. Die Maßnahme ist in der Wunschliste zu den Haushaltsplanberatungen 2014/2015 enthalten. Über die Bereitstellung der Mittel muss der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entscheiden. Die Bindefrist für die Auftragserteilung zum Vollausbau des Zentralen Platzes wurde bis 31.03.2014 vereinbart.

In den o.g. Kosten für den Vollausbau des Zentralen Platzes sind bereits Planungskosten in Höhe von netto 140.000 € für die Leistungsphase 1 – 4 sowie die Kosten des Minimalausbaus des Zentralen Platzes mit netto 520.000 € und Verfahrens- und Überwachungskosten in Höhe von netto 200.000 € enthalten. Diese Leistungen sollen bereits vorgezogen beauftragt werden und sind im Beschlussantrag Ziffer 2 genannten Kosten enthalten. Im Falle der Beauftragung des Vollausbaus sind diese Beträge (insgesamt 860.000 €) in Abzug zu bringen.

Über den Vollausbau des Zentralen Platzes hinaus sind im Entwicklungskonzept für das Sport- und Erholungsgebiet Waldau weitere Maßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen folgende Themenbereiche: Gebäude / Sportanlagen, Öffentlicher Raum (Wege / Plätze / Strassen) inklusive eines Orientierungssystems sowie die Freiraum- und Grünstrukturen des Sport- und Erholungsgebiets Waldau. Die einzelnen Themenbereiche werden von der Verwaltung weiterentwickelt und dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgestellt.

## **6. Optionaler Einbau einer Rasenheizung**

Bereits in der GRDRs 359/2012 wurde der Bedarf für eine Rasenheizung erläutert.

In der aktuellen Saison 2012/13 mussten 7 Spiele der Stuttgarter Kickers und des VfB II in der 3. Liga wegen Unbespielbarkeit des Platzes auf Grund der winterlichen Verhältnisse abgesagt und verlegt werden. Teilweise mussten 3 Spiele in 1 Woche unter schwierigen Witterungsbedingungen durchgeführt werden, weshalb sich die Qualität des Rasens, der bereits im Jahr 1999 eingebaut wurde dadurch weiter verschlechtert hat.

Eine Rasenheizung ist derzeit durch den DFB zwar nur ab der 2. Liga vorgeschrieben, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dies künftig im Rahmen des Lizenzierungsverfahrens zur Pflicht werden kann.

Für den Einbau einer Rasenheizung beläuft sich das Angebot des Bieters Ed. Züblin AG einschließlich der erforderlichen Vorleistungen der Stadt auf netto 875.000 €. Die jährlichen Betriebskosten betragen ca. 120.000 €. Die Maßnahme ist in der Wunschliste zu den Haushaltsplanberatungen 2014/2015 enthalten. Über die Bereitstellung der Mittel muss der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entscheiden. Die Zuschlagsfrist wurde mit dem Anbieter bis 31.03.2014 vereinbart.

Die Hauptnutzer des Stadions SV Stuttgarter Kickers und VfB Stuttgart haben grundsätzliche Gesprächsbereitschaft über eine mögliche Beteiligung an den Betriebskosten signalisiert.

## **7. Termine**

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

- |                  |  |
|------------------|--|
| - Ende Juli 2013 | Auftragserteilung an Generalübernehmer |
| - Nov. 2013      | Genehmigungsplanung / Baugesuch        |
| - Mai 2014       | Baubeginn                              |
| - Ende Jan. 2015 | Fertigstellung Haupttribüne            |

Mit dem Rück- und Neubau der Haupttribüne wird im Mai 2014 nach dem Ende der Bundesliga-Saison 2013/2014 begonnen. Die Fertigstellung der Haupttribüne, des Minimalausbaus Zentraler Platz und ggfs. der Rasenheizung ist für Ende Januar 2015 vorgesehen. Sofern die Haushaltsmittel für die Option Vollausbau Zentraler Platz bis 31.03.2014 zur Verfügung gestellt werden und diese Option beauftragt wird ist die Fertigstellung bis Ende März 2015 vorgesehen.

## **8. Kosten**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Planungs- und Bauleistungen Rückbau und Neubau Haupttribüne inkl. Unvorhergesehenes netto 11.910.000 € anzusetzen sind. Ergänzend dazu sind Verfahrens- und Überwachungskosten in Höhe von netto 1.050.000 € zu berücksichtigen. Diese Kosten sind plausibel und im Vergleich zu anderen Stadionneu- bzw. umbauten angemessen.

Für den Minimalausbau Zentraler Platz inkl. Planung LPH 1-4 Vollausbau sind Planungs- und Baukosten inkl. Unvorhergesehenem in Höhe von netto 660.000 € anzusetzen. Weiterhin sind Verfahrens- und Überwachungskosten in Höhe von

netto 200.000 € zu berücksichtigen. Die Kosten für den Minimalausbau sowie für die Planung LPH 1-4 Vollausbau sind insgesamt gesehen angemessen und in einer üblichen Höhe.

Die sich somit ergebenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis zur Fertigstellung in Höhe von netto 13.820.000 € sind angemessen und bieten dem Auftraggeber ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Bezüglich der Option Rasenheizung (Gesamtkosten netto 875.000 €) ist festzustellen, dass es sich um ein sehr wirtschaftliches Angebot handelt, welches nur aufgrund von Synergieeffekten mit der zeitgleichen Errichtung Haupttribüne zu diesen Konditionen angeboten werden kann.

Auch die Option Vollausbau Zentraler Platz (Gesamtkosten netto 3.030.000 €) stellt ein plausibles und wirtschaftlich angemessenes Angebot dar. Sofern diese Leistung bis 31.03.2014 beauftragt wird, können die Kosten für den Minimalausbau (860.000 €) in voller Höhe in Abzug gebracht werden. Sofern die Entscheidung für eine möglicherweise spätere Realisierung des Zentralen Platzes getroffen wird, fallen diese Kosten zusätzlich an.

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl für den Rückbau und Neubau Haupttribüne als auch für die verschiedenen Optionen gute und angemessene Preise im Rahmen des durchgeführten Verhandlungsverfahrens erzielt werden konnten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen mit dem Neubau der Haupttribüne und dem Minimalausbau Zentraler Platz sowie den Planungsleistungen für die Option Vollausbau Zentraler Platz bis LPH 4 nach den Plänen der Architekten ‚asp‘ Architekten GmbH und Pfrommer + Roeder 13,820 Mio. €. Darin enthalten sind bereits im Haushaltsjahr 2012 zur Verfügung gestellten Kosten für den Teilnehmerwettbewerb in Höhe von 350.000 €. Die Gesamtkosten abzüglich der bereits angefallenen Planungskosten sind im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens 2014/2015 als Vorbelastung in den Haushalt aufzunehmen.

Die durch den Umbau entstehenden Folgelasten sind dem Sporthaushalt zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Unter Berücksichtigung der bereits ab dem Jahr 2015 zur Verfügung gestellten Betriebskosten in Höhe von 40.000 € betragen die weiteren Betriebskosten

2015	28.000 €
2016 ff	68.000 €

Für Abschreibungen fallen ab 2015 jährlich 270.000 € (nachrichtlich: durchschnittliche kalkulatorische Zinsen jährlich 253.000 €) an. Der Restbuchwert (374.000 €) der Haupttribüne wird im Jahr 2014 außerordentlich abgeschrieben.

**Beteiligte Stellen**

WFB, StU

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

-

**Erledigte Anträge/Anfragen**

-

Dr. Susanne Eisenmann  
Bürgermeisterin

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

**Anlagen**

5