

Laut Buchstaben jj) ist unter 6 b) Auflagen Ziffer 3 2. Abschnitt des o. g. Bescheides festgelegt, dass die baufachliche Stellungnahme des LBBau zum Vorhaben Bestandteil des Zuwendungsbescheides wird.

Der LBBau hat infolge der nicht der ZBau entsprechenden Unterlagen der Stadt Halle (Saale) über die Maßnahme des Ersatzneubaus Kurt-Wabbel-Stadion die baufachliche Stellungnahme als baufachliche Plausibilitätsprüfung betitelt und in Anlehnung an die ZBau durchgeführt.

In der baufachlichen Plausibilitätsprüfung (Aktenzeichen H/3326-ZBau/524-S-10.019) vom 07.06.2010 ist auf der Seite 3 unter Punkt 3. 5. Absatz vermerkt: „Aufgrund der nicht den Anforderungen nach ZBau genügenden Unterlagen wurde die Stadt Halle (Saale) aufgefordert, den aktuellen Planungsstand im LBBau zu erläutern.“ Auf der Seite 18 wurde im Zuge der Beurteilung der Kostengruppe 700 Baunebenkosten im 3. Absatz 2. Satz vermerkt: „Grundlage der Einschätzung der Baunebenkosten ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2009 (HOAI). Generell sind alle Leistungen nach HOAI zu erbringen. Besondere Leistungen gehören üblicherweise nicht zum Förderumfang.“ Die Rahmenbedingungen, die für die Vergabe von Planungsleistungen vom Zuwendungsempfänger und im weiteren Ablauf auch vom Generalunternehmer und seinen Nachauftragnehmern einzuhalten sind, hat der Zuwendungsgeber in der baufachlichen Plausibilitätsprüfung (u.a. S. 18) eindeutig beschrieben. So werden u. a. für alle Planungen der Mindestsatz (nach HOAI) und pauschale Nebenkosten i. H. v. 5 v. H. bezogen auf die Honorarsumme als angemessen beurteilt. Als angemessener prozentualer Kostensatz wird seitens des LBBau ein Prozentsatz in Höhe von 17 v. H. bezogen auf die Kostengruppen 200 bis 600 (laut S. 15 der baufachlichen Plausibilitätsprüfung 15.470.345,28 Euro) und somit ein Betrag i. H. v. 2.629.958,70 Euro bezeichnet.“

Gemäß Punkt 6.1 auf Seite 18 4. Anstrich der baufachlichen Plausibilitätsprüfung sind die Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/ A, VOB/ B und VOB/ C) zu vergeben und auszuführen.

Der Generalunternehmer unterscheidet sich vom Fachunternehmer dadurch, dass er Bauaufträge für mehrere Leistungsbereiche (Gewerke) annimmt, ohne gleichzeitig in allen diesen Bereichen gewerbsmäßig tätig zu sein oder alle Leistungen von seiner Kapazität her ausführen zu können. Generalunternehmer werden vor allem da eingesetzt, wo man für den Fall der Zusammenfassung aller Leistungsbereiche auch von „schlüsselfertiger Vergabe“ spricht. Zwingende Voraussetzung für den Generalunternehmereinsatz ist, dass dieser wesentliche Teile der Bauleistung im eigenen Betrieb erbringt (Handkommentar zur VOB Heiermann, Riedl, Rusam

10.Auflage S.155). Als „wesentlicher Teil“ wird man im Allgemeinen einen Umfang von mindestens einem Drittel der Leistung ansehen können (OLG Frankfurt BauR 2000, 1595 = NZBau 2001, 101). Der Totalunternehmer unterscheidet sich vom Generalunternehmer dadurch, dass er neben der Bauleistung auch Planungsleistungen eigenverantwortlich in Auftrag nimmt (Handkommentar zur VOB Heiermann, Riedl, Rusam 10. Auflage S.156).

Gemäß der baufachlichen Plausibilitätsprüfung vom 07.06.2010 wurde nach Auffassung des Landesrechnungshofes bisher vom LBBau und damit von der Investitionsbank davon ausgegangen, dass im Rahmen eines VOF-Verfahrens die erforderlichen Planungsleistungen ausgeschrieben und auf der Grundlage der HOAI beauftragt wurden. Da die baufachliche Stellungnahme des LBBau vom 07.06.2010 gemäß Ziffer 6 jj) Punkt 3 2. Absatz Bestandteil des Zuwendungsbescheides vom 20.05.2010 geworden ist, sind nach Auffassung des Landesrechnungshofes alle dort enthaltenen Hinweise, Anmerkungen und Forderungen von der Stadt Halle (Saale) zu beachten bzw. umzusetzen.

Die im Zuwendungsbescheid vom 20.05.2010 aufgemachten Forderungen zur Vergabe der Planungsleistung im Zuge eines VOF-Verfahrens sind durch die Stadt Halle (Saale) nicht erfüllt worden. Die Stadt hat die notwendigen Planungsleistungen im Zuge einer Ausschreibung nach VOB/ A ausgeschrieben und vergeben. Das hat zur Folge, dass der von der Stadt Halle (Saale) beauftragte Generalunternehmer, sofern er sämtliche Planungsleistungen mit eigenem Ingenieурpersonal ausführt, nicht an das Preisrecht der HOAI gebunden ist und somit die Forderungen, die sich aus der baufachlichen Plausibilitätsprüfung ergeben und Bestandteil des Zuwendungsbescheides sind, nicht erfüllt. Im Formblatt C der Unterlagen zum Teilnahmeantrag hat der spätere Generalunternehmer (GU) ein Planungsbüro aus Halle (Saale) als Nachunternehmer für Planungsleistungen benannt. Ein weiteres Planungsbüro wird von der Stadt Halle (Saale) im Schreiben vom 20. Juni 2012 an den Landesrechnungshof als Nachauftragnehmer des vom GU benannten Büros aus Halle (Saale) bezeichnet. Inwiefern die Weitergabe und Honorierung von Planungsleistungen, die gemäß baufachlicher Plausibilitätsprüfung als zuwendungsfähig angesehen wurden, durch den GU auf der Grundlage der HOAI an das Büro aus Halle (Saale) und weiter an ein weiteres Planungsbüro erfolgte, war den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes handelt es sich bei dem o. g. Vertrag zum Stadionbau um eine Sonderform der Beauftragung eines Generalunternehmers, der nicht nur mit den eigentlichen Bauleistungen, sondern auch mit den Pla-

nungsarbeiten (Architekten- und Ingenieurleistungen) beauftragt wurde (Kommentar zur VOB 17. Auflage, Korbion, S. 2567 ff). Gegenstand eines Vertrages, in dem die VOB/ B als Ganzes vereinbart wurde, können jedoch nur Bauleistungen sein. Die Stadt hätte einen Werkvertrag zur Bauerrichtung (per Zuschlagsschreiben) und einen weiteren Vertrag über die Erstellung von Planungsleistungen abschließen müssen. In den jeweiligen Verträgen hätte die Stadt Halle (Saale) eigene Vereinbarungen über Gewährleistung, Zahlung, Verzugsregelung usw. mit ihrem Vertragspartner, Bieter A, treffen können.

Die von der Stadt praktizierte Vertragsgestaltung führt aus Sicht des Landesrechnungshofes dazu, dass zum einen die Gewährleistungsfrist für Planungsleistungen ebenso wie die Mängelansprüche für die Bauleistung 5 Jahre nach Abnahme endet (siehe § 18 Abs. 1 Bauvertrag). Bei Planungsverträgen, die auf der Grundlage aller Leistungsbilder der HOAI vereinbart werden (Leistungsphase 1 - 9), liegt in der Regel eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren nach Ablauf der Mängelansprüche der Bauleistungen nach VOB/ B § 13 Abs. 4 von 4 Jahren (HOAI 2009) zu Grunde, also insgesamt 9 Jahre nach Abnahme der Bauleistungen. Darüber hinaus stellt der Landesrechnungshof fest, dass infolge der nicht erfolgten Trennung zwischen Planungsvertrag (HOAI) und Bauvertrag (VOB) die Privilegierungswirkung der VOB im Vertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der ARGE vom 08.06.2010 verloren geht und dann jede einzelne Bestimmung der VOB/ B der Überprüfung durch das BGB unterliegt. Die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen und Konsequenzen sind im Punkt 7.4.3 dargestellt.

Der Landesrechnungshof hält die Ausgaben für die Planungsleistungen, die im Zuge des Bauvertrages vereinbart wurden, für nicht zuwendungsfähig, sofern diese nicht durch eigenes Personal des durch die Stadt Halle (Saale) beauftragten Generalunternehmers erbracht werden. Ausgenommen hiervon sind Planungsleistungen die der Generalunternehmer auf der Grundlage der HOAI und den Forderungen der baufachlichen Plausibilitätsprüfung, gemäß Zuwendungsbescheid vom 20.05.2010, an Dritte vergeben hat.

Die Stadt Halle (Saale) hat bisher keinen Nachweis erbracht, dass die im Generalunternehmervertrag vereinbarten Planungsleistungen vom Generalunternehmer selbst erbracht wurden oder seitens des Generalunternehmers Verträge mit Dritten geschlossen wurden, die die HOAI als Preisvorschrift zugrunde legen.

Die Beachtung der HOAI ist eine Bedingung des Zuwendungsbescheides, die die Stadt Halle (Saale) damit bisher nicht erfüllt hat und deren Nichtbeachtung ggf. zu einer Teilrückforderung der Zuwendung führen kann.

**Die Stadt Halle (Saale) hat nach Ansicht des Landesrechnungshofes den Nachweis zu erbringen, dass die im Generalunternehmervertrag vereinbarten Planungsleistungen vom Generalunternehmer selbst erbracht wurden oder aber seitens des Generalunternehmers Verträge mit Dritten geschlossen wurden, die die HOAI als Preisvorschrift zugrunde legen.**

**Sofern dieser Nachweis nicht erbracht wird, bittet der Landesrechnungshof die IB als Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob die Ausgaben für diese Planungsleistungen zuwendungsfähig sind und ob ggf. eine Rückforderung durch die IB erfolgen muss.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung.**

### **7.4.3 Anwendung der VOB**

Die Stadt Halle (Saale) hat am 23.05.2009 unter der Nr. 2009/S 98-141615 eine Bekanntmachung für ein Verhandlungsverfahren nach VOB/ A im Supplement der Europäischen Union zum Bau von Stadien veröffentlicht. Änderungen gegenüber den Standardausführungen der VOB/ B wurden nicht benannt. Die Stadt hat mit dem Bieter A einen Bauvertrag mit Datum vom 08.06.2010 geschlossen.

Bestandteil des o. g. Vertrages ist gemäß § 2 Abs. dd) die VOB/ B in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung. Weiterhin vereinbart sind darüber hinaus, dass

- gemäß § 3 Abs. 5 die Auftragnehmerin die Baustelle mit Bauwasser und Bausstrom und sonstigen erforderlichen Medien versorgt. Die entstehenden Kosten werden nicht gesondert vergütet, sondern sind Bestandteil des Pauschalpreises. Die Auftragnehmerin hat auch die erforderlichen Anschlüsse auf ihre Kosten zu legen.
- gemäß § 11 Abs. 4 die Schlussrechnung/Teilschlussrechnung innerhalb von vier Wochen nach Fertigstellung der Leistungen und Durchführung der Abnahme/Teilabnahme in prüffähiger Form aufzustellen und der Stadt zu zuleiten ist.“
- gemäß § 18 Nr. 1 die Gewährleistungsfrist 5 Jahre beträgt und mit der rechtsgeschäftlichen Abnahme beginnt.
- gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 die Rückgabe der Bürgschaft sich nach § 17 Nr. 8 Abs. 3 Satz 2 VOB/ B richtet, mit der Maßgabe, dass eine Rückgabe erst nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche erfolgt.
- gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 der § 17 Nr. 8 Abs. 3 Satz 2 VOB/ B unberührt bleibt.

- gemäß § 2 Abs. 3 die Auftragnehmerin die Entwurfsplanung und die Leistungsbeschreibung selbst erstellt. Die Erbringung aller weiteren Planungsleistungen bzw. sonstige Architekten- und Ingenieurleistungen, auch von Sonderfachleuten, die für die Bauausführung erforderlich sind, gehört zum Leistungsumfang der Auftragnehmerin.

Zusätzliche oder Besondere Vertragsbedingungen, die Bestandteil der Verdingungsunterlagen waren, lagen dem Landesrechnungshof nicht vor.

Die VOB/ B stellt eine Allgemeine Geschäftsbedingung dar und kann vom öffentlichen Auftraggeber, hier der Stadt Halle (Saale), auch nur vollständig und in Gänze vereinbart werden. Jede Änderung stellt die Ausgewogenheit der VOB/ B in Frage und unterwirft jeden Vertragstext den Bestimmungen der Konformität. Auch die einzelnen Regelungen der VOB/ B stellen, soweit sie durch die Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart worden sind, auf Grund ihres Charakters als Musterbestimmungen für den Bauvertrag formulierte Standardverträge dar, deren Gültigkeit sich nach dem BGB bestimmt. Die VOB/ B genießt jedoch insofern eine Privilegierung durch das BGB, da nach § 310 Abs. 1 BGB die VOB/ B „als Ganzes“ zur Vertragsgrundlage gemacht wurde und somit eine Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen keine Anwendung findet.

Diese Privilegierungswirkung geht jedoch nach Auffassung des Landesrechnungshofes dann verloren, wenn Auftraggeber und Auftragnehmer den Bauvertrag durch Vertragsbestimmungen (z. B. BVB, ZVB, ZTV) ergänzen, die vorrangig vor der VOB gelten und die die für sie ungünstigen Bestimmungen der VOB/ B abändern. Dies ist aus Sicht des Landesrechnungshofes auch dann der Fall, wenn sämtliche zur Errichtung eines Stadions erforderlichen Planungsleistungen mit in das Vertragsverhältnis eingeschlossen sind und in diesem Vertrag die VOB als Ganzes vereinbart ist. So ist ein Privileg des Auftraggebers bei der Anwendung der VOB gegenüber dem BGB, dass der Werklohnanspruch des Unternehmers beim BGB-Vertrag gemäß § 641 Abs. 1 BGB bereits mit der Abnahme fällig wird, es beim VOB-Vertrag aber der Prüffähigkeit der Rechnung zur Fälligkeit bedarf. Die Fälligkeit tritt dann 2 Monate nach Übermittlung der prüffähigen Rechnung und Abnahme ein.

Auch die Vorschrift des § 16 Nr. 3 Abs. 2 begünstigt den Auftraggeber. Die vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung durch den Auftragnehmer schließt Nachforderungen aus, wenn der Auftragnehmer über die Schlusszahlung schriftlich unterrichtet und auf die Ausschlusswirkungen hingewiesen wurde. Der Vorbehalt ist bin-

nen 24 Tagen zu erklären. Wird der Vorbehalt erklärt, so wird dieser hinfällig, wenn er innerhalb von 24 Werktagen eingehend begründet ist oder eine prüfbare Rechnung über die vorbehaltenen Forderungen eingereicht wird. Im BGB sind entsprechende Regelungen nicht enthalten.

Die Tabelle zeigt die von der Stadt Halle (Saale) vorgenommenen Änderungen von Vertragsinhalten hinsichtlich der Bekanntmachung (Standard) und dem später geschlossenen Vertrag mit der ARGE:

VOB/ B	VOB/ B	Vertragsinhalt
§ 3 Nr. 1	Ausführungsunterlagen sind AN rechtzeitig zu übergeben	AN hat Ausführungsunterlagen zu erstellen
§ 4 Nr. 4 Ziff. 3	AG stellt AN Anschlüsse für Wasser und Energie unentgeltlich zur Benutzung zur Verfügung	AN versorgt Baustelle mit Bauwasser und Baustrom, die entstehenden Kosten werden nicht gesondert vergütet.
§ 14 Nr. 3	SR spätestens nach 12 Werktagen (bis 3 Monate Bauzeit) vorliegen, verlängert um je 6 Werktage für je weitere 3 Monate	SR innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung (Abnahme)
§ 17 Nr. 8 Abs. 2	AG hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf von 2 Jahren zurückzugeben	Rückgabe erst nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist
§ 17 Nr. 8 Abs. 3 Satz 2	Nicht enthalten	
§ 13 Nr. 4	Mängelansprüche Bauwerke 4 Jahre	Mängelansprüche: 5 Jahre

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes ist nicht auszuschließen, dass die aus der Tabelle ersichtlichen Abänderungen gegenüber dem Standard der VOB/B zu einer nicht quantifizierbaren Verteuerung des Angebotes führte. Die Stadt Halle (Saale) hat es versäumt, die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der vorgenommenen Abänderungen zur VOB/ B in einem Aktenvermerk darzulegen, in der Bekanntmachung bzw. in den Verdingungsunterlagen zu erwähnen und/oder im Zuge der vorgenommenen Verhandlungen als verhandelbaren Leistungsinhalt zu Grunde zu legen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes wurde seitens der Stadt insbesondere der § 9 der VOB/ A Nr. 1 missachtet. Darin ist festgelegt: „Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen ...“. So hat die Stadt Halle (Saale) u. a. die Rechnungslegung und Zahlung, die Sicherheiten, die Vertragsstrafe, die Gewähr-

leistung erst am Ende des Verhandlungsverfahrens in einem individuellen Vertragswerk auf der Grundlage des BGB gefasst, statt die ergänzenden Regelungen zur VOB/ B (siehe Tabelle) entsprechend der VOB/ A § 10 Nr. 4 in „Zusätzlichen Vertragsbedingungen“ oder in „Besonderen Vertragsbedingungen“ zu regeln, die bereits Bestandteil der Vergabeunterlagen sein müssen. Ebenso hat die Stadt Halle (Saale) u. a. entgegen der Bekanntmachung im Supplement der Europäischen Gemeinschaft vom 23. Mai 2009 sowohl auf die Ausführung von ca. 4.500 Sitzplätzen als auch auf die Erstellung eines ca. 7.700 m<sup>2</sup> umfassenden Kunstrasenplatzes einschließlich der erforderlichen 10-jährigen Betriebsdienste wie Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen und auf die Beibringung einer Gewährleistungs- bzw. Mängelsicherungsbürgschaft i. H. v. 5 v. H. verzichtet. Das Leistungsprogramm für das Stadion wurde von der Stadt Halle (Saale) mehrfach innerhalb des Vergabeverfahrens geändert, so wurde u. a. auf die Ausführung einer stationären Notstromversorgung (siehe Punkt. 7.4.4.2) für die Beleuchtung und Flutlichtanlage verzichtet, obwohl ein zweitligataugliches Fußballstadion entsprechend der Lizenzordnung der DFL und des DFB nur mit einer Ersatzstromversorgung betrieben werden kann.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale) um Stellungnahme,**

- **warum sie den Verlust der Privilegierungsregelung der VOB mit dem Abschluss eines gemeinsamen Planungs- und Bauvertrages mit der ARGE in Kauf genommen und**
- **warum sie Änderungen zu den Standardforderungen der VOB Teil B in das Vertragswerk des Bauvertrages vorgenommen und dies nicht rechtzeitig bekannt gegeben hat.**

#### **7.4.4 Mindestforderungen an das Stadion**

Der zwischen der Stadt Halle (Saale) und der ARGE abgeschlossene Bauvertrag enthält eine Reihe von Mindestanforderungen an das zu errichtende Stadion.

#### 7.4.4.1 Zuschauerkapazitäten

Laut § 1 Ziffer 1) des Bauvertrages ist ein „... neues den Anforderungen des Deutschen Fußballbundes für den Spielbetrieb bis zur 2. Bundesliga entsprechendes Fußballstadion für 15.000 Zuschauer (...) zu errichten.“ Der Deutsche Fußballbund (DFB) hat in Zusammenarbeit mit der Deutschen Fußball Liga (DFL) im Zuge seines Lizenzierungsverfahrens ein Stadionhandbuch herausgegeben, das die Mindestanforderungen eines Stadions z. B. für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga beschreibt. Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der durch die Stadt Halle (Saale) im Zuge des Verhandlungsverfahrens geforderten und später realisierten Zuschauerkapazitäten und der aus dem Handbuch ersichtlichen notwendigen Mindestanforderungen:

Forderung gemäß	Gesamtkapazität für	Sitzplatzkapazität für	Stehplatzkapazität für
Leistungsbeschreibung zum indikativen Angebot	15.000 Zuschauer	10.500 Zuschauer	4.500 Zuschauer
Beschlussvorlage V/210/08654 Stadtrat Halle (Saale)	15.000 Zuschauer	9.000 Zuschauer	6.000 Zuschauer
Leistungsbeschreibung zum qualifizierten Angebot	15.000 Zuschauer	6.000 Zuschauer	9.000 Zuschauer
<b>Mindestforderung gem. Stadionhandbuch Artikel 8</b>	<b>15.000 Zuschauer</b>	<b>3.000 Zuschauer</b>	<b>12.000 Zuschauer</b>
aus Zuwendungsbescheid vom 20.05.2010	15.000 Zuschauer	Gem. Anforderungen DFB (Grundlage: Stadionhandbuch und Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesligaspielen)	
Realisierte Ausführung gem. Homepage des HFC	15.057 Zuschauer	6.207 Zuschauer einschl. Behindertenplätze u. Begleitpersonen	8.850 Zuschauer

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im Zuge des Stadionbaus ca. 3.000 Sitzplätze über den Mindestanforderungen gem. Stadionhandbuch Artikel 8 hinaus geschaffen wurden und nach Auffassung des Landesrechnungshofes somit unnötige Mehrkosten in nicht bezifferbarer Höhe entstanden sind. Inwiefern sich die Ausstattung des Stadions mit mind. 6.000 Sitzplätzen für die Austragung einer internationalen Begegnung (hier: U 21-Spiel) für die Stadt Halle (Saale) als wirtschaftlich erweist, wurde seitens der Stadt dem Landesrechnungshof bisher nicht aufgezeigt.

*Die Stadt Halle (Saale) vertritt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Prüfungsmitteilung vom 20.06.2012 die Auffassung, dass das Stadionhandbuch des DFB nur*

*das Minimum von 3.000 Sitzplätzen aufweist und das errichtete Stadion mit 6.000 Sitzplätzen ein Minimum im Vergleich zu anderen Projekten darstellt.*

*Sie führt weiterhin an, dass bei Länderspielen der UEFA und des DFB bisher nur Sitzplatzkarten verkauft werden dürfen. Die Stadt verweist darauf, dass die derzeitige Sitzplatzkapazität auch aus Sicht des DFB ein Minimum für die Durchführung internationaler Spiele ist. Die Stadt Halle (Saale) geht von einer Gesamtwürdigung zwischen Investitionskosten und „sinnvoller Nachnutzung“ aus und begründet damit ihre Entscheidung für ein Stadion mit 6.000 Sitzplätzen.*

Einen nachprüfbaren Beleg dieser Darstellung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte hat die Stadt auch in o. g. Stellungnahme nicht vorgelegt.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale), die Kosten für die gegenüber den Mindestanforderungen des Stadionhandbuches mehr errichteten ca. 3.000 Sitzplätze zu beziffern und um Mitteilung, auf der Grundlage welcher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von den Vorgaben des Stadionhandbuches abgewichen wurde.**

#### **7.4.4.2 Notstromversorgung**

Mindestanforderungen für ein Stadion in der 2. Bundesliga ist laut Artikel 16 Beleuchtung, Flutlichtanlage Ziffer (2) Absatz 2 des Stadionhandbuches: „... eine Ersatzstromversorgung ..., die gewährleistet, dass ein Spiel spätestens 30 Minuten nach dem Stromausfall unter Aufrechterhaltung einer Mindestbeleuchtung des Spielfelds von 800 lx (Ev.) fort gesetzt werden kann.“

In der baufachlichen Plausibilitätsprüfung vom 07.06.2010 des LBBau zur Kosten- gruppe 442 Eigenstromversorgungsanlagen wird darauf hingewiesen: „... im Wesentlichen (müssen) die Kosten für die Notstromversorgung, bestehend aus Batterieanlage und einer stationären dieselbetriebenen Notstromanlage, enthalten sein. (...) Die Kosten für die Lieferung und Montage eines dieselbetriebenen Notstrom- aggregates in der erforderlichen Leistungsklasse betragen überschlägig 180.000 Euro.“

Gemäß Verhandlungsprotokoll vom 29.01.2010, welches laut § 2 Ziffer 1 a) bb) Bestandteil des Bauvertrages ist, wird auf ein Notstromaggregat verzichtet. Im Bedarfsfall soll die Anmietung eines Mietaggregates über die Stadtwerke Halle erfol-

gen. Die Kosten für das Mietaggregat werden pro Einsatz mit 1.500 - 2.000 Euro beziffert. Die Ersparnis der Investitionskosten wurde mit 80.000 Euro veranschlagt. Die zusätzlichen Betriebskosten wurden gemäß Verhandlungsprotokoll vom 29.01.2010 mit 10.000 Euro jährlich beziffert.

Die Stadt Halle (Saale) hat von der IB mit Schreiben vom 20.05.2010 eine Zuwendung i. H. v. 6 Mio. Euro für die Errichtung einer gemäß den Anforderungen des DFB für 2. Bundesliga tauglichen Fußballanlage mit Tribünen (Seite 2 Verwendungszweck) erhalten. Gemäß Seite 5 Ziffer 6 b) des o. g. Zuwendungsbescheides ist festgehalten, dass: „... die mit Hilfe dieses Zuschusses angeschafften und/oder wiederhergestellten Gebäude und baulichen Anlagen sowie die erworbenen und hergestellten Gegenstände/Sachen bis zum Ablauf von 25 Jahren nach dem Ende des Bewilligungszeitraumes am geförderten Investitionsort zu belassen und entsprechend dem Verwendungszweck einzusetzen (sind).“

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Forderungen aus dem Stadionhandbuch hinsichtlich des Artikels 16 vom Auftragnehmer nicht erfüllt werden und somit vom Auftragnehmer kein Stadion im Rahmen des abgeschlossenen Generalunternehmervertrages sowie des erteilten Zuwendungsbescheides vom 20.05.2010 zur Verfügung gestellt wird, das den Anforderungen des Spielbetriebes in der 2. Bundesliga hinsichtlich der erforderlichen Notstromversorgung gerecht wird. So bedarf es der Anmietung eines Notstromaggregates, um den Forderungen des Stadionhandbuches hinsichtlich der Stromversorgung zu entsprechen. Die ausgewiesenen Einsparungen i. H. v. 80.000 Euro erweisen sich bei einem angesetzten Förderzeitraum von 25 Jahren schon ab 40 Spiele der 2. Bundesliga, das entspricht 2 Spielserien á 20 Spiele oder ab 40 Flutlichtspielen innerhalb von 25 Jahren (1,6 Spiele pro Jahr) als unwirtschaftlich.

**Die Stadt Halle (Saale) hat es im Verhandlungsverfahren versäumt, die kostengünstigste Variante für die vorgeschriebene Notstromversorgung des zu errichtenden Stadions zu vereinbaren.**

### 7.4.4.3 Nebenplätze

#### Erforderliche Anzahl und Ausführung der Nebenplätze

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen zur Erstellung eines indikativen Angebotes für das Projekt „Umbau und Erweiterung des Kurt-Wabbel-Stadions“ der Stadt Halle (Saale) sollten auf dem Stadionareal zum eigentlichen Rasenplatz innerhalb des Stadions zwei Übungsplätze (jeweils ca. 7.700 m<sup>2</sup>) errichtet werden. Dabei sollte ein Platz als Naturrasenplatz und ein weiterer als Kunststoffrasenplatz ausgeführt werden (siehe u. a. Ausschreibungsunterlagen Teil A Seite 11 Übungsplätze).

In den ergänzenden Ausschreibungsunterlagen zum qualifizierten Angebot erfolgte eine Änderung: *„Auf dem Stadionareal wird entgegen der Ausschreibung ein Kunststoffrasenplatz im Bereich des Gesundbrunnenbades errichtet. Der Naturrasenübungsplatz entfällt“* (S. 7 Übungsplätze). Weiter heißt es: *„Die Bauleistungen für den Bauabschnitt I, dies betrifft das Stadion und die dazugehörigen Nebenanlagen, müssen spätestens zum 31.07.2011 beendet sein. Die Bauleistungen für den Bauabschnitt II, dies betrifft die Errichtung des Kunststoffrasenplatzes, sind bis zum 31.07.2012 fertig zu stellen.“*

Im Verhandlungsprotokoll vom 18.01.2010 (Seite 2 Punkt A.9) wird festgelegt, dass der Trainingsplatz als Naturrasenplatz und nicht mehr als Kunststoffrasenplatz errichtet werden soll. Dies hätte geringere Bau-, aber höhere Betriebskosten zur Folge. Des Weiteren wird in diesem Protokoll vermerkt, dass ein Kunststoffrasenplatz evtl. zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle errichtet werden soll.

Im Verhandlungsprotokoll vom 21.01.2010 (Seite 8 Punkt C.1) wird die Änderung (Naturrasen statt Kunststoffrasen) bestätigt. Hierdurch sollten die Investitionskosten um 87.000 Euro (netto) minimiert, aber zusätzliche Bewirtschaftungskosten für den Naturrasenplatz i. H. v. 33.000 Euro pro Jahr entstehen.

Die Initiative WM-Rasen e.V. hat im Jahr 2005 ein Weissbuch „Kunststoffrasen im Fußball“ herausgebracht. Hier wurden für den Bau eines Kunststoffrasenplatzes 457.500 Euro an Baukosten und für den Bau eines Naturrasenplatzes 180.000 Euro angesetzt. In diesem Beispiel ergeben sich bei dem Bau eines Naturrasenplatzes um 277.500 Euro geringere Investitionskosten gegenüber der Ausführung eines Kunststoffrasenplatzes.

In der Tabelle sind die aus dem Weissbuch zu entnehmenden Baukosten mit den dem Landesrechnungshof mitgeteilten Kosten für die Fußballspielplätze im Stadionareal gegenübergestellt.

	Weissbuch		Überschlägige Ermittlung für Stadion Halle	
	Kunststoffrasen	Naturrasen	Kunststoffrasen	Naturrasen
Baukosten	457.500 €	180.000 €	351.373,34 €*	223.377,20 €*
Kosten für Beleuchtung				41.112,00 €
Differenz der Baukosten Kunst-/Naturrasen		277.500 €		86.884,14 €

\*aus Anlage 6.2 Ermittlung Änderung Investitionskosten Bieter (später AN)

Die im Zuge der Ermittlung der veränderten Investitionskosten (Anlage 6.2 AN) angesetzten Minderkosten Kunststoffrasenplatz i. H. v. 351.373,34 Euro beziehen sich nach Auffassung des Landesrechnungshofes auf den Vergleich Baukosten Kunststoffrasenplatz zu Baukosten Naturrasenplatz. Die Darstellung der Baukosten für die Herstellung eines Naturrasenplatzes führt aus Sicht des Landesrechnungshofes, auch unter Zugrundelegung des Weissbuches zu einer fehlerbehafteten Ermittlung der verminderten Investitionskosten bei der Errichtung eines Naturrasenplatzes i. H. v. ca. 87.000 Euro. Darüber hinaus kann der Landesrechnungshof nicht nachvollziehen, warum der Naturrasenplatz nunmehr eine Beleuchtung für 41.112 Euro erhalten soll, die beim Kunststoffrasenplatz nicht vorgesehen war.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale) um Mitteilung, ob die angesetzten Minderkosten i. H. v. 351.373,34 Euro den kompletten Bau eines Kunststoffrasenplatzes mit Beleuchtungsanlage beinhalten und ob diese Kosten von ihr als angemessen beurteilt werden (z.B. mit Hilfe von Vergleichsobjekten - Kunststoffrasenplätzen - der Stadt).**

Im Verhandlungsprotokoll vom 03.02.2010 Seite 2 A.2 Bereich Parkplatz PS 2 und Kunststoffrasenplatz unter dem 3. Anstrich wird festgelegt: „Die Auffüllung der Fläche des zukünftigen Kunststoffrasenplatzes ... (erfolgt), so dass der Kunststoffrasenplatz auf einem Endniveau (errichtet wird) ... “. Im selben Protokoll wird im Weiteren auf der Seite 6 Punkt E Kostenabstimmung festgestellt, dass die Änderung des Kunststoffrasenplatzes in einen Naturrasenplatz zu einer um 87.000 Euro geringeren Investition führt.

*Dazu erläuterte die Stadt Halle (Saale) in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012, dass diese Einsparung Ergebnis umfangreicher Verhandlungen auf der Basis des Bieters ist und damit angemessen sei.*

Gemäß Anhang V „Richtlinien für die Errichtung und Unterhaltung von Leistungszentren der Teilnehmer der Lizenzligen“ sind Lizenzvoraussetzungen für die 2. Bundesliga nach der Kategorie II der Lizenzordnung (LO) des DFB zu erfüllen. Nach Punkt 3. „Strukturelle Bedingungen der LO (S. 5) Punkt a) Trainingsgelände“ ist u. a. erforderlich, dass ein Trainingsgelände mit Umkleidekabinen und zwei Naturrasenplätzen (moderne Kunststoffrasenplätze zählen als Naturrasenplatz) zur Verfügung stehen, davon ist einer mit Flutlicht auszustatten. Dies ist so auch im Bebauungsplan (B)Nr. 135 - Sportareal am Gesundbrunnen - vom 17.02.2010 ausgewiesen.

*Die Stadt Halle (Saale) verweist in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012 bezüglich eines dritten Übungsplatzes auf Möglichkeiten in Halle (Saale) am Sandanger und auf einen Platz in Halle-Neustadt.*

Sofern die Stadt Halle (Saale) die Umsetzung der strukturellen Bedingungen für das Trainingsgelände gemäß der Lizenzierungsordnung (Anhang V Punkt. 3a) als Voraussetzung für die 2. Bundesligatauglichkeit des umzubauenden „Kurt-Wabbel-Stadion“ sieht und aus diesem Grund in die Neugestaltung des Naturrasenplatzes mit Tribünenanlagen mit einer Zuschauerkapazität von 15.000 Menschen auch zwei weitere Fußballplätze einbezieht, wobei ein Fußballplatz eine weitere Flutlichtanlage erhält, kann dies der Landesrechnungshof nachvollziehen.

Nicht nachvollziehen kann der Landesrechnungshof, warum entgegen den eigenen Ermittlungen der Stadt einer der beiden weiteren Fußballplätze als Kunststoffrasenplatz erstellt werden soll, obwohl dies zu erheblich höheren Investitionskosten führt.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale) um Mitteilung der Gründe zur Änderung der Nebenplatzanzahl und -ausführung (Kunststoff-/Naturrasen) sowie zu den damit verbundenen Investitionskostenersparnissen.**

### **Betriebskosten**

In der Beschlussvorlage V/2010/08654 vom 11.03.2010 stellt die Stadt ihren Stadträten den Zuschlag für die Vergabe des Projektes „Umbau und Erweiterung des Kurt-Wabbel-Stadions“, Halle (Saale) einschließlich Bestätigung zugehöriger Rahmenbedingungen vor. Auf der Seite 11 der Beschlussvorlage wird unter dem Punkt 3.2 auf die Betriebskosten eingegangen. Die jährlichen Betriebskosten werden darin mit 600.000 Euro angenommen. Für die Rasenpflege und -erneuerung sind darin 43.000 Euro enthalten. Die Betriebskosten für einen Kunststoffrasenplatz sind nicht gesondert ausgewiesen.

Im Weissbuch sind folgende Betriebskosten für Naturrasen- und Kunststoffrasenplätze ausgewiesen:

Betriebskosten (ohne Nebenkosten) je Jahr und pro Naturrasenplatz bzw. Kunststoffrasenplatz  
(Quelle: Weissbuch v. 18.01.2005)

	<b>Naturrasen</b>	<b>Kunststoffrasen</b>
Aufwand mit Maschinen	25.751 €	15.048 €
Aufwand ohne Maschinen	7.866 €	3.078 €
Material	15.350 €	3.899 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>49.965 €</b>	<b>22.025 €</b>

Darüber hinaus stellt der Landesrechnungshof fest, dass sich die von der Stadt in der Beschlussvorlage ausgewiesenen jährlichen Betriebskosten i. H. v. 43.000 Euro für die Rasenpflege und -erneuerung nur auf einen Platz beziehen können. Der Landesrechnungshof hält die angesetzten Betriebskosten für die Rasenpflege von 2 Naturrasenplätzen i. H. v. 43.000 Euro für zu niedrig angesetzt und die des zu schaffenden Kunststoffrasenplatzes für nicht berücksichtigt. Nach den Ermittlungen des Landesrechnungshofes belaufen sich die jährlichen Betriebskosten für 2 Naturrasenplätze und einen Kunststoffrasenplatz auf ca. 122.000 Euro (=2 x 50TEuro+ 22TEuro).

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale), detailliert die angesetzten Betriebskosten für die Rasenpflege und Rasenerneuerung i. H. v. 43.000 Euro aufzuschlüsseln.**

Des Weiteren wird, wie oben angeführt, im Verhandlungsprotokoll vom 21.01.2010 (Seite 8 Punkt C.1) die Änderung (Naturrasen statt Kunststoffrasen) bestätigt. Hierdurch sollten die Investitionskosten um 87.000 Euro (netto) minimiert, aber zusätzliche Bewirtschaftungskosten für den Naturrasenplatz i. H. v. 33.000 Euro pro Jahr entstehen.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt weiterhin um Mitteilung, in welcher Form und durch wen die jährlich zusätzlichen Bewirtschaftungskosten i. H. v. 33.000 Euro getragen werden.**

#### **7.4.4.4 Verzichtbare Ausstattungen**

Grundlagen des Bauvertrages vom 08.06.2010 waren insbesondere:

- das Leistungsverzeichnis der Stadt Halle (Saale) zur baulichen und technischen Ausstattung,
- das „qualifizierte Angebot“ des Bieters A und
- die Ergebnisse der Spezifizierungen in den Verhandlungsrunden.

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen waren für die „baulichen Planungen eines modernen Fußballstadions für die Lizenzligen“ die

- Einhaltung der Bauordnung (BauO LSA) mit der Einordnung des Stadions als Sonderbau und Versammlungsstätte,
- Erfüllung der Vorgaben aus der Versammlungsstättenverordnung,
- Anwendung der Sportplatz-DIN (DIN 18035) und
- Anwendung des Stadionhandbuches des DFB

verbindlich vorgegeben.

Mit dem Leistungsverzeichnis hat die Stadt u. a. auch

- den Bau eines Saunabereiches mit Tauchbecken,
- den Bau eines sogenannten „Entspannungsbeckens“,
- die Installation einer LED - Videowand mit den Maßen 4m x 8m und entsprechender PC-Ausstattung (Hard- und Software sowie Datenkabel),
- nutzerbezogen Zusatzausstattungen (Sitzplätze für Ehrengäste, Balkonplätze für VIP-Logen, zusätzliche Businessplätze)

vorgegeben.

Die Ausstattungsmerkmale Sauna und Entspannungsbecken werden gemäß Anhang V Punkt 3. Buchstabe c der Lizenzordnung der DFL in der Kategorie I gefordert. Ausweislich der Ausführungen unter Punkt 1. 4. Absatz 1. Satz 1 Anhang V der Lizenzordnung (Richtlinien für die Errichtung und Unterhaltung von Leistungszentren der Teilnehmer der Lizenzligen) betrifft die Kategorie 1 die 1. Bundesliga. Für die zweite Bundesliga und alle darunter liegenden Ligen sind diese Ausstattungen nicht gefordert. Auch im Stadionhandbuch des DFB und in den rechtlichen Vorgaben für den Bau eines Fußballstadions gibt es keine Forderungen dieser Ausstattungen.

Anlässlich eines Vororttermins an der Baustelle des Stadions wurde gegenüber dem Landesrechnungshof dargelegt, dass die Ausstattung mit Sauna und Entspannungsbecken auf Forderungen des DFB zurückzuführen sind, ohne dies zu konkretisieren.

Aus dem Raum- und Funktionsprogramm zum Verhandlungsergebnis vom 03.02.2010 ist zu entnehmen, dass die Sauna und das Entspannungsbecken auf eine Nutzerforderung zurückzuführen ist.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Ausstattung des Ersatzneubaus mit einer Sauna und einem Entspannungsbecken zu vermeidbaren Kosten führte.**

Die Ausstattung des Stadions bzw. Funktionsgebäudes mit einem Fitness- bzw. Ruheraum ist ebenfalls im Raum - und Funktionsprogramm gefordert worden. In den Erläuterungen wird dargestellt, dass auch diese Ausstattung nach Anhang V Punkt 3.c der Lizenzordnung der DFL gefordert wird.

**Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, dass diese Ausstattung nicht Bestandteil des Anhangs V Punkt 3.c der Lizenzordnung der DFL ist und somit entbehrlich gewesen wäre.**

Im Rahmen des Vergabeverfahrens hat ein Bieter dargelegt, dass zur Kosteneinsparung auf die LED - Videowand verzichtet werden kann, da diese Ausstattung erst für sogenannte „Elitestadien“ durch die UEFA gefordert wird. Die Stadt hat aber auf der Ausstattung mit besagter Videowand bestanden, weil sie als „Vermarktungspotential notwendig“ wäre. Die Vermarktungsrechte hat die Stadt jedoch voll-

ständig an den zukünftigen Nutzer abgetreten. Damit kann die Stadt die Mehrkosten für die Installation der LED - Videowand nicht durch Generierung von Werbe- bzw. Sponsoringeinnahmen refinanzieren.

Soweit die Ausstattung mit einer LED - Videowand auf Forderungen des zukünftigen Nutzers zurückgeht, wäre es nach Auffassung des Landesrechnungshofes geboten gewesen, dass die zusätzlichen Kosten hierfür auch durch diesen getragen werden.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Ausstattung mit einer LED - Videowand nicht erforderlich war.**

Aus dem Raum- und Funktionsprogramm ist zu entnehmen, dass die Ausstattungen des Stadions mit

- Sitzplätzen für Ehrengäste,
- Balkonplätzen für VIP-Logen und
- zusätzlichen Sitzplätzen für Businessgäste

auf zusätzliche Nutzerforderungen zurückzuführen sind.

Auch diese Ausstattungsmerkmale waren nicht zwingend vorgeschrieben und wären damit für das Stadion, selbst bei einem Zweitligabetrieb, nicht erforderlich gewesen.

*Die Stadt Halle (Saale) hat mit Schreiben vom 20.06.2012 im Ergebnis des Abschlussgespräches vorgetragen, dass*

- *der Landesrechnungshof die Ausstattung und Kapazität des Stadions einseitig betrachtet,*
- *der Landesrechnungshof eine objektive und sinnvolle Nutzung mit der notwendigen Ausstattung nicht verbindet und*
- *die Ausstattung mit Sauna, Entspannungsbecken und LED - Wand sowie weiteren nutzerbezogenen Zusatzausstattungen sich mietsteigernd auswirkt und fördernd für Drittveranstaltungen ist.*

Der Landesrechnungshof weist zunächst darauf hin, dass die Zusatzausstattungen nicht zu einer Mietpreiserhöhung führten. Gemäß Punkt d) „Ableitung der Zahlungsströme“ des Stadtratsbeschlusses vom 06.04.2009 (vor Erstellung des Leis-

tungsverzeichnisses und den Spezifizierungen aus dem Verhandlungsergebnis) hat die Stadt Einnahmen aus der „Verpachtung“ an den HFC in Höhe von 208.000 Euro jährlich veranschlagt. Entsprechend den Verträgen zur Nutzungsüberlassung des Stadions an den HFC kann die SHB derzeit maximal 190.000 Euro erzielen.

Die nach dem Stadionhandbuch prinzipiell nicht erforderlichen Ausrüstungen führen und führen auch in der Folge zu vermeidbaren Ausgaben. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Haushaltskonsolidierung zu bewerten. Die Ausstattung des Stadions mit Sauna, Entspannungsbecken, LED - Wand und Zusatzausstattungen im VIP-Bereich führt auch nicht zu zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten und wird auf Grund der kostenintensiven Nebenkosten weitere finanzielle Aufwendungen verursachen.

**Insgesamt ist festzustellen, dass die Stadt als Bauherr und Auftraggeber bei der Ausstattung des Stadions dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 156 Abs. 2 GO LSA nicht hinreichend Rechnung getragen hat. Auf die Möglichkeit erheblicher Kosteneinsparungen wurde verzichtet.**

**Die zusätzlichen Kosten sind zu ermitteln. Insoweit die Ausstattungen auf Nutzerforderungen beruhen, ist zu prüfen, ob diese dem Nutzer gesondert berechnet werden können.**

**Der Landesrechnungshof hält es für notwendig, dass die IB prüft und entscheidet, ob aufgrund des Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit die Rückforderung der Zuwendung erfolgen muss.**

**Der Landesrechnungshof bittet Stadt und IB um Mitteilung des Veranlassten.**

#### **7.4.5 Gewährleistungsbürgschaft**

Unter dem Abschnitt III.1.1 Geforderte Kautionen und Sicherheiten der Ausschreibung zum Stadionbau ist vermerkt: „Während der Bauphase: 5 v. H. Vertragserfüllungsbürgschaft sowie 5 v. H. Gewährleistungsbürgschaft. Während Betriebsphase: Vertragserfüllungsbürgschaft.“

Auftragnehmerin und Auftraggeber haben im Bauvertrag im § 12 Sicherheiten unter Ziffer (2) vereinbart: *„Als Sicherheit für die Mängelansprüche übergibt die Auftragnehmerin der Stadt eine unbefristete Bürgschaft eines den Anforderungen des § 17 Nr. 2 VOB/B entsprechenden Kreditinstitutes bzw. Kreditversicherers. Die Höhe der Sicherheit hat 3 v. H. der Nettoabrechnungssumme zu betragen.“*

Als pauschale Nettovergütung wurde gemäß § 10 Ziffer (1) des Bauvertrages ein Betrag i. H. v. 16,81 Mio. Euro vereinbart.

Zur juristischen Unterstützung im Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur Realisierung des Projektes „Stadion“ hat die Stadt Halle (Saale) einen Vertrag mit einer Rechtsanwaltskanzlei geschlossen (siehe Pkt. 7.5.2). Als Gegenstand des o. g. Vertrages ist u. a. unter Punkt 2 vereinbart: „*Leistungsinhalt ist insbesondere auch die Erstellung des unterschriftsreifen Bauvertrages ...*“

Die Höhe der vertraglich vereinbarten Sicherheit für die Mängelansprüche der Stadt Halle (Saale) weicht trotz der Beauftragung externen Fachwissens um 2 v. H. von der in der Bekanntmachung geforderten ab. Die freie Verfahrensgestaltung findet nach Auffassung des Landesrechnungshofs ihre Grenzen in den europarechtlich vorgegebenen allgemeinen Prinzipien des Vergaberechts, insbesondere im Wettbewerbsprinzip, Transparenzgebot und im Gleichbehandlungsgebot. Aus dem Transparenzgebot folgt für das Verhandlungsverfahren, dass der Gegenstand der Verhandlungen die ursprünglich ausgeschriebene Leistung bleiben muss (VK Brandenburg VK-19/08 v. 20.08.2008). Darüber hinaus ist der ARGE ein wirtschaftlicher Vorteil entstanden und der Stadt Halle (Saale) ein Nachteil in Form einer fehlenden Sicherheit i. H. v. 336.200 Euro (=16,81 Mio. Euro x 2 v. H.).

*Die Stadt Halle (Saale) trug in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012 zur Veränderung der Bürgschaftsforderung vor, dass diese das Ergebnis der Verhandlungen des Angebotspreises in einem Verhandlungsverfahren sei.*

Aus Sicht des Landesrechnungshofes stellt die von der Stadt Halle (Saale) praktizierte Verfahrensweise zur Veränderung der Höhe der nach öffentlicher Bekanntmachung vertraglich vereinbarten Sicherheiten für Mängelansprüche einen Verstoß gegen europarechtlich vorgegebene Prinzipien des Vergaberechtes, insbesondere des Wettbewerbsprinzips, des Transparenzgebotes und des Gleichbehandlungsgebotes, dar.

Neben dem Risiko der Anfechtung einer solchen Verfahrensweise durch benachteiligte Dritte ist für die Stadt Halle (Saale) nach Auffassung des Landesrechnungshofes dadurch ein erhöhtes finanzielles Risiko bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen entstanden.

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale) um Stellungnahme.**

#### 7.4.6 **Baufachliche Plausibilitätsprüfung**

Mit Buchstaben jj) ist unter 6 b) Auflagen Ziffer 3 2. Abschnitt des Zuwendungsbescheides der IB vom 20.05.2010 festgelegt, dass die baufachliche Stellungnahme des LBBau zum Vorhaben Bestandteil des Zuwendungsbescheides wird.

In der baufachlichen Plausibilitätsprüfung vom 07.06.2010 des LBBau ist u. a. auf der Seite 3 unter Absatz 5 vermerkt: *„... Aufgrund der nicht den Anforderungen nach ZBau genügenden Unterlagen wurde die Stadt Halle aufgefordert, den aktuellen Planungsstand im LBBau zu erläutern. Diese Darlegung erfolgte am 28.04.2010. (...) Auf Grund der auch zu diesem Zeitpunkt nur eingeschränkt prüffähigen Unterlagen wurde mit der Bewilligungsbehörde vereinbart, anstatt der nicht möglichen förmlichen Prüfung nach ZBau eine Prüfung auf Plausibilität in Anlehnung an die ZBau durchzuführen. Bei der Prüfung wurden ausschließlich die vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.“* Bei der o. g. Plausibilitätsprüfung wurde vom LBBau eine Vielzahl von Sachverhalten als unzureichend bzw. nicht ausreichend bezeichnet oder als Nachweis gefordert. Beispielhaft (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) sei Folgendes aufgeführt:

- S.5 KG Gründungen *„Eine Tragwerksplanung mit konkreten Aussagen zur Gründungsstatik war der Unterlage nicht beigefügt.“*
- S.5 Stadiontribünen *„Aufgrund der fehlenden Daten muss festgestellt werden, dass die geplanten Gründungsmaßnahmen und die damit im Zusammenhang stehenden Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Plausibilität nicht beurteilt werden können;“*
- S.6 Funktionsgebäude *„Aus Gründen der nicht abgeschlossenen ausgereiften Planung kann die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit auch für die Leistungsbereiche Schallschutz, baulicher Brandschutz, Tragwerksplanung und baulicher Wärmeschutz nicht abschließend bewertet werden.“;*
- S.6 KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen *„Bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Mehraufwand für wasserlose Urinalanlagen durch Einsparung der Betriebskosten erwirtschaftet werden kann. Außerdem sind die Kosten für die Reinigungsmittel-/Personal und die Überholungskosten für die Urinalanlagen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzuarbeiten.“*
- S. 6 Brauchwasserversorgung *„Für den Einsatz von Regenwasser für die Toilettenspülungen ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchzuführen.“*

- S. 7 Solaranlage „Berechnung des Warmwasserbedarfs erforderlich. Nachweis der Wirtschaftlichkeit der thermischen Solaranlage gegenüber einer herkömmlichen Warmwasserversorgung.“
- S. 8 Lufttechnische Anlagen „Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Wärmerückgewinnung durch anerkanntes Berechnungsverfahren z.B. VDI 2067 oder VDI 2071.“
- S. 8 Server-Raum „Die Notwendigkeit zum Einsatz einer Klima-Splitanlage ist durch eine Kühllastberechnung nach einem anerkannten Berechnungsverfahren z.B. VDI 2078 nachzuweisen und im Wärmeschutznachweis zu berücksichtigen.“
- S. 9 KG 440 Starkstromanlagen „Die zur Zeit nicht mögliche Bewertung der ermittelten Baunutzungskosten und energiewirtschaftlichen Kenndaten ermöglicht keine fachtechnische Beurteilung der Angemessenheit der nachhaltigen Versorgungsbilanz der Einrichtung.“
- S. 9 KG 442 Eigenstromversorgungsanlagen „Eine stationäre Notstromversorgung ist laut Kostenermittlung nicht vorgesehen. Sie ist jedoch bauordnungsrechtlich und nach dem Stadionhandbuch notwendig. Daher ist sie kostenmäßig zusätzlich zu berücksichtigen.“
- S. 10 KG 445 Beleuchtung „Der Einsatz von Leuchten auf Basis von Niedervolt-Halogentechnik, regelbare Beleuchtung sowie der flächendeckende Einsatz von Beleuchtungssteuerkomponenten sind aus fachtechnischer Sicht nicht förderfähig. ...Eine stufenlose Beleuchtungssteuerung (Dimmbarkeit) wird aus fachtechnischer Sicht nicht im förderfähigen Umfang berücksichtigt.“
- S. 11 BOS-Funk nach Artikel 21 (6) der DFB-Richtlinie „..., soll überprüft werden, ob in den Funktionsbereichen die Erreichbarkeit durch den flächendeckenden Funkempfang nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sichergestellt ist.“
- S. 11 KG 454 Elektroakustische Anlagen „Die Errichtung im Außenbereich hat unter Berücksichtigung der 18. BImSchV zu erfolgen.“
- S. 14 Funktionsgebäude „Es lag kein Leitungsplan vor, der jedoch für die abschließende Einschätzung der Funktionalität eines Abwasserkonzeptes in seiner Gesamtheit unerlässlich ist.“
- S. 14. KG 546 und 547 Technische Anlagen in Außenanlagen, Elektro-/Fernmeldetechnik „...eine nachvollziehbare Beleuchtungsberechnung zu Beleuchtungsstärke und Lichtverteilung (der Flutlichtanlage) lag nicht vor. Die Richtlinien zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen sind zu beachten.“

- S. 14 Angemessenheit der Kosten, ZBau Nr. 6.2.2 „*Da die bei der Kostenberechnung geforderten ausführlichen Erläuterungen nur unvollständig vorliegen und gegenüber der zeichnerischen Darstellung widersprüchlich sind, kann die Unterlage nur als Kostenschätzung gewertet werden. Diese Kostenwerte sind weder preislich noch mengenmäßig untersetzt; Inhalt und Ausführungsart der Leistungen sind durch die Soll-Beschreibung nicht nachvollziehbar beschrieben.*“

Da die baufachliche Stellungnahme des LBBau vom 07.06.2010 gemäß Ziffer 6 jj) Punkt 3 2. Absatz Bestandteil des Zuwendungsbescheides vom 20.05.2010 geworden ist, sind nach Auffassung des Landesrechnungshofes alle dort enthaltenen Hinweise, Anmerkungen und Forderungen von der Stadt Halle (Saale) zu beachten bzw. umzusetzen. Ein diesbezüglicher Nachweis war den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes sind im Falle der fehlenden Beachtung bzw. Umsetzung der Anmerkungen und Forderungen, die Bestandteil des Zuwendungsbescheides vom 20.05.2010 sind, entsprechende Nachforderungen hinsichtlich der baulichen Umsetzung durch den Zuwendungsgeber an die Stadt Halle (Saale) bzw. ggf. Kürzungen bzw. Minderungen des Zuwendungsbetrages durch den Zuwendungsgeber zu veranlassen.

**Der Landesrechnungshof bittet die IB vorerst um Stellungnahme, in welcher Art und Weise durch sie eine Kontrolle erfolgt, dass die in der baufachlichen Plausibilitätsprüfung vom LBBau aufgezeigten Hinweise, Anmerkungen und Anorderungen durch die Stadt Halle (Saale) Berücksichtigung finden und somit durch die Stadt erfüllt werden.**

#### **7.4.7 Konformitätserklärung**

Der Bauvertrag sieht laut § 1 Ziffer 1) vor, *ein „... neues den Anforderungen des Deutschen Fußballbundes für den Spielbetrieb bis zur 2. Bundesliga entsprechendes Fußballstadion für 15.000 Zuschauer (...) zu errichten.“* Das von DFB und DFL herausgegebene Stadionhandbuch beschreibt die Mindestanforderungen eines Stadions. Für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga ist gemäß Teil V Anlagen eine Konformitätserklärung zum Stadionhandbuch (.../2. Bundesliga) u. a vom Betreiber des Stadions zu unterzeichnen und der DFL im Lizenzierungsverfahren zu übermitteln.

Die IB hat der Stadt Halle (Saale) gemäß Zuwendungsbescheid vom 20.05.2010 einen nicht rückzahlbaren Zuschuss i. H. v. 6 Mio. Euro für die Errichtung einer gemäß den Anforderungen des DFB für die 2. Bundesliga tauglichen Fußballstadionanlage mit Tribünen für insgesamt 15.000 Zuschauer und Rasenspielfeld integriert in die bestehende Umfassungsmauer mit Marathontor einschließlich Funktionsgebäude, Rasen-Trainingsplatz und Parkplätzen gewährt.

Der Landesrechnungshof kann aufgrund der zum Teil nicht zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht einschätzen, inwiefern die Auflagen des Stadionhandbuches des DFB erfüllt wurden und somit überhaupt eine Fußballstadionanlage entstanden ist, die den Anforderungen der 2. Bundesliga genügt.

Damit ist eine Einschätzung durch den Landesrechnungshof, inwiefern der *Zweck* „Errichtung einer gemäß den Anforderungen des DFB für die 2. Bundesliga tauglichen Fußballstadionanlage mit Tribünen für insgesamt 15.000 Zuschauer ...“ erfüllt wurde, nicht möglich. Der formale Nachweis fehlt bisher.

**Der Landesrechnungshof hält es für notwendig, dass durch die IB von der Stadt Halle (Saale) ein entsprechender Nachweis abgefordert wird, der die Erfüllung der Anforderungen des DFB hinsichtlich der Tauglichkeit der Fußballstadionanlage für die 2. Bundesliga eindeutig aufzeigt.**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt hierzu der IB, den Teil V Anlagen des Stadionhandbuches entsprechend durch den Zuwendungsempfänger abarbeiten zu lassen und bittet, dem Landesrechnungshof den entsprechenden Nachweis zur Verfügung zu stellen.**

#### **7.4.8 Contracting**

##### **7.4.8.1 Folgen der Contractingverträge für die Gewährung der Zuwendung**

Der Ausgabe- und Finanzierungsplan ist gem. Nr.4 des Zuwendungsbescheides für die Gewährung der Zuwendung an die Stadt Halle (Saale) verbindlich. Ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der IB darf hiervon nicht abgewichen werden.

Gemäß jj) 3. zu Nr. 6 Nebenbestimmungen (Bedingungen/ Auflagen/ Auflagenvorbehalt) wird die baufachliche Stellungnahme des LBBau zum Vorhaben Bestandteil des Zuwendungsbescheides. Der Bescheid wird vorbehaltlich der abschließenden Prüfung und Entscheidung über die Höhe der angemessenen Kosten erteilt.

Dem Prüfvermerk des LBBau vom 07.06.2010 ist in den Anmerkungen zur KG 420 (Wärmeversorgungsanlagen) zu entnehmen, dass die Fernwärmeversorgung als Contractingmodell ausgeführt werden soll.

Die Stadion Halle Betriebs GmbH und die EVH GmbH schlossen nachfolgende Verträge ab:

1. „Fernwärmeversorgungsvertrag mit Wärmecontracting Rasenheizung“  
vom 02.12.2010/06.12.2010

- Wärmeleistung 1.800 kW
- Zusätzlich zur Fernwärmelieferung übernimmt die EVH die Finanzierung, Planung, Beschaffung und Errichtung der Rasenheizung.
- Mit Inbetriebnahme der Rasenheizung ist die EVH für deren Betrieb, Wartung und Instandhaltung zuständig.
- Gemäß Anlage 4 zum o. g. Vertrag setzt sich der Fernwärmepreis wie folgt zusammen:
  - Arbeitspreis (flexibel an Ölpreisentwicklung gekoppelt)
  - Verrechnungspreis (Vorhaltung und Überwachung)
  - Dienstleistungspreis (flexibel an Lohnentwicklung und Investitionsgüterindex gebunden)
  - Preis für Heizwasser.

Ein Grundpreis ist nicht vereinbart.

- Vertragsbeginn und Vertragsdauer 01.08.2011 bis zunächst 31.07.2026.

2. „Fernwärmeversorgungsvertrag mit Wärmecontracting Tribünengebäude“  
vom 23.06.2011/28.06.2011

- Wärmeleistung 250 kW
- Zusätzlich zur Fernwärmelieferung übernimmt die EVH die Finanzierung, Planung, Beschaffung und Errichtung der Rasenheizung.
- Mit Inbetriebnahme der Rasenheizung ist die EVH für deren Betrieb, Wartung und Instandhaltung zuständig.
- Gemäß Anlage 4 zum o. g. Vertrag setzt sich der Fernwärmepreis wie folgt zusammen:
  - Grundpreis (fix an maximale Wärmeleistung gekoppelt)
  - Arbeitspreis (flexibel an Ölpreisentwicklung gekoppelt)
  - Verrechnungspreis (Vorhaltung und Überwachung)

- Dienstleistungspreis (flexibel an Lohnentwicklung und Investitionsgüterindex gebunden)
- Preis für Heizwasser.
- Vertragsbeginn und Vertragsdauer 01.08.2011 bis zunächst 31.07.2026.

3. „Stromliefervertrag mit Stromcontracting Anschlusskosten“  
vom 23.06.2011/28.06.2011

- Gemäß Anlage 1 zum o. g. Vertrag setzt sich der Strompreis wie folgt zusammen:
  - Arbeitspreis (flexibel an Energiehandelsbörsenpreis EEX gekoppelt) unterteilt in Preis für  
Hochtarifzeit (HT) und  
Niedertarifzeit (NT),  
Schaltzeiten: 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr HT-Zeit; restliche  
Zeit NT-Zeit.
  - Dienstleistungspreis - Zusätzlich zur Stromlieferung übernimmt die EVH die sich aus dem Netzanschlussvertrag ergebenden Kosten (Anschlusskostenbeitrag). Der Netzanschlussvertrag liegt dem Landesrechnungshof nicht vor.
  - Nutzungsentgelt/Konzessionsabgabe
  - EEG-Umlage
  - KWKG Aufschlag
  - Stromsteuer/Umsatzsteuer
  - Vertragsbeginn und Vertragsdauer 01.08.2011 bis 31.07.2026.

Bei den Contractings handelt es sich somit um Errichter- und Betreibercontractings. Dem Landesrechnungshof liegen keine detaillierten Unterlagen zum Contracting vor, aus denen zu entnehmen ist, wie hoch die Investitions- bzw. die Betreiberkosten sind, die vom Contractinggeber übernommen werden und die der Contractingnehmer über die Contractingrate über die Laufzeit des Contractings (15 Jahre) zu vergüten hat. Den o. a. Verträgen sind zwar Dienstleistungspreise (sie entsprechen Contractingraten ohne Berücksichtigung der Betriebskosten) zu entnehmen, diese lassen sich jedoch nicht in Investitionskosten und Kosten für Betrieb und Instandhaltung trennen.

Den Planungsunterlagen für das Stadion, Formblatt G 2, G 5 zum Projekt „Um- und Erweiterungsbau des Kurt-Wabbel-Stadions“ sind nachfolgende Angaben zu den Gesamtkosten der Strom- und Wärmeversorgung der KG 400 zu entnehmen, die relevant für die abgeschlossenen Contractings sind:

	Baukosten gesamt		Contracting
	Qualifiziertes Angebot	Nach Verhandlung 03.02.2010	
Starkstromanlagen	1.106.958,78 €	1.020.002,26 €	Netzanschlusskosten
Wärmeversorgung Funktionsgebäude	144.309,52 €	100.672,18 €	Wärmeerzeugungsanlage (HAST)
Rasenheizung	271.282,58 €	6.596,09 €	Wärmeerzeugungsanlage (HAST) u. Rasenheizung
Summe	1.522.550,88 €	1.127.270,53 €	
Differenz	395.280,35 €		

Durch Verlagerung von geplanten Baukosten i. H. v. rd. 400.000 Euro in Contractings sind diese als konsumtive Ausgaben im Rahmen der Zahlung der Contractingraten (hier Dienstleistungspreise) - beginnend im Jahr 2011 - i. H. v. rd. 40.000 Euro jährlich erforderlich.

Aus Sicht des Landesrechnungshofes kommt es durch die Verlagerung der Baukosten durch die Contractings ggf. zur Veränderung der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes ist es erforderlich, bei der vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer Baumaßnahme die Wirtschaftlichkeit von geplanten Contractings mit zu untersuchen und zu dokumentieren sowie die tatsächlichen Kosten ohne Contractings zum Vergleich darzulegen.

Aus Sicht des Landesrechnungshofes hat sich der Ausgaben- und Finanzierungsplan durch die Verlagerung von geplanten Baukosten in Höhe von rund 400.000 Euro in Contractings nicht unwesentlich geändert. Eine vorherige schriftliche Zustimmung der IB hierzu war den von der Stadt Halle (Saale) - als Zuwendungsempfänger - vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Damit hat die Stadt Halle (Saale) eine Vorgabe im Zuwendungsbescheid nicht beachtet. Die Änderung des Ausgaben- und Finanzierungsplanes hätte nach Auffassung des Landesrechnungshofes zu einer Änderung der gewährten Zuwendung geführt.

**Der Landesrechnungshof hält es für notwendig, dass die Stadt Halle (Saale) die Ausgaben der gesamten Baumaßnahme darstellt und mitteilt, welche Kos-**

ten zur Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens tatsächlich ausgelagert wurden bzw. welche Bauleistungen nicht ausgeführt werden konnten, um den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten.

Des Weiteren bittet der Landesrechnungshof die IB im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises um Überprüfung der Folgen der Contractings auf den Ausgaben- und Finanzierungsplan gem. Nr. 4 des Zuwendungsbescheides vom 20.05.2010 sowie die sich daraus ergebenden Folgen für die Höhe der Gewährung des Zuschusses.

Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung der Ergebnisse.

#### 7.4.8.2 Vertragsgestaltung

##### *a) Interessenkonflikt durch Lieferung von Fernwärme und Betreuung der Heizungsanlagen durch die EVH*

Die zwischen der SHB und der EVH abgeschlossenen Contractings haben die Besonderheit, dass die Verbrauchsmedien Wärme und Strom nicht im Rahmen der Contractingrate, sondern, wie bei einem Liefervertrag, nach Verbrauch abgerechnet werden. In der Regel sind fest vereinbarte Verbrauchskosten Bestandteil der Contractingrate, um einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit den Medien zu erreichen. Dieser Anreiz fehlt bei der gewählten Vertragskonstruktion. Die EVH als Betreiber z. B. der Rasenheizung hat keine Motivation, Wärme zu sparen. Sie profitiert jedoch als Lieferant von hohen Verbräuchen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes führt die Zusammenführung von Betreiben und Liefern ohne Verbrauchsbegrenzung zu einem Fehlanreiz.

Contractingnehmer ist die SHB, mit der die Stadt Halle (Saale) gemäß jj) 6. zu Nr. 6 Nebenbestimmungen (Bedingungen/Auflagen/Auflagenvorbehalt) des Zuwendungsbescheides einen Pachtvertrag abgeschlossen hat. Dieser Pachtvertrag verpflichtet die SHB, die Festlegungen und Bestimmungen aus dem Zuwendungsbescheid „...auch im Zuge der weitergehenden Vertragsgestaltungen zu berücksichtigen und sicherzustellen (Mietverträge (Stadion, Geschäftsstelle), Bewirtschaftungsvertrag etc.).“

**Der Landesrechnungshof bittet die Stadt Halle (Saale), ihre Rechte als Gesellschafter der SHB hinsichtlich einer Überprüfung und ggf. Korrektur der Verträge zur Beseitigung dieses Fehlanreizes geltend zu machen.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung des Ergebnisses.**

*b) Ergänzung der Fernwärmeversorgungsverträge*

Einem „Angebot zur Ergänzung des Fernwärmeversorgungsvertrages für das Stadion Halle, Rasenheizung“ und einem „Angebot zur Ergänzung des Fernwärmeversorgungsvertrages für das Stadion Halle, Tribünengebäude“ der EVH ist für den Arbeitspreis der Fernwärmelieferung für den Zeitraum 01.08.2011 bis 31.07.2014 ein Festpreis (nicht nach Maßgabe der Preisänderungsklausel sich ändernd) zu entnehmen. Die Angebote der EVH sind beide am 02.12.2010 durch Unterschrift der SHB angenommen und damit verbindlich. Die EVH weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Festpreisabrede Sicherungsgeschäfte geschlossen werden und daher eine nachträgliche Abänderung/Auflösung der Festpreisabrede nicht möglich ist. Hinweise zu bestehenden Verträgen enthalten die Ergänzungen nicht.

Der Landesrechnungshof verweist darauf, dass mit Abschluss des unter Punkt 7.4.8.1 genannten „Fernwärmeversorgungsvertrag mit Wärmecontracting Rasenheizung“ vom 02.12.2010/06.12.2010 und des „Fernwärmeversorgungsvertrag mit Wärmecontracting Tribünengebäude“ vom 23.06.2011/28.06.2011 für den Vertragszeitraum 01.08.2011 bis 31.07.2014 jeweils zwei gültige Lieferverträge mit unterschiedlichen Preisangaben für die Versorgungsobjekte Tribünengebäude und Rasenheizung bestehen.

**Der Landesrechnungshof bittet um Überprüfung, welche Vertragsgestaltung Grundlage der aktuellen Abrechnung und Bezahlung der Wärmelieferung durch die EVH ist und ggf. um ausdrückliche Aufhebung der nicht zur Anwendung gelangten Verträge.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung des Ergebnisses.**

Im Übrigen sind in den Fernwärmeversorgungsverträgen und den Angeboten zur Ergänzung der Fernwärmeversorgungsverträge, die durch Unterschrift der SHB angenommen und eine vertragliche Verpflichtung geworden sind, zwei unterschiedliche Adressen - Kantstraße 1 und Kantstraße 2 - angegeben.

**Der Landesrechnungshof bittet hierzu um Aufklärung.**

### 7.4.8.3 Entwicklung der konsumtiven Belastung

Der SHB entstehen durch die Contractings langfristige konsumtive Ausgaben (Contractingrate/ Dienstleistungspreis) i. H. von zum Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge im Jahr 2010 jährlich:

7.456,00 Euro Stromcontracting,

29.865,51 Euro Wärmecontracting Rasenheizung und

2.093,82 Euro Wärmecontracting Tribünengebäude,

für die die Stadt Halle (Saale) als Gesellschafterin der SHB mit aufkommen muss.

Diese Ausgaben i. H. v. rd. 40.000 Euro im Jahr 2010 (Basis-Dienstleistungspreis) werden ebenfalls vertragsgemäß jährlich gem. Nr. 4.2.2 der Verträge angepasst.

Der Landesrechnungshof weist nach Prüfung der Contractings auf nachfolgende Sachverhalte hin:

#### a) Preisänderungsklauseln Fernwärme

Der aktualisierten Anlage 3 vom 13.04.2010 zum Angebot Energie-Contracting vom 25.11.2009 der EVH zur Versorgung des Stadions mit Fernwärme und Strom sind vier Preisänderungsklauseln (PÄK) zu entnehmen. In der „PÄK Arbeitspreis“ wird der Arbeitspreis der Fernwärme an die Preisentwicklung für leichtes Heizöl gekoppelt.

Die EVH betreibt zur Erzeugung von Fernwärme zwei KWK Kraftwerke auf der Basis von Erdgas.

Der BGH hat sich in einem Urteil vom 6. April 2011 - VIII ZR 273/09 - OLG Naumburg, LG Dessau-Roßlau u. a. zur Preisbemessung in Verträgen zwischen Lieferanten und Abnehmern von Fernwärme wie folgt geäußert:

„Eine von einem Versorgungsunternehmen, das zur Erzeugung von Fernwärme ausschließlich Erdgas einsetzt, in Fernwärmelieferverträgen verwendete Preisanpassungsklausel ist mit den Vorgaben des § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV (Abs. 3 Satz 1 a F) nicht zu vereinbaren und daher unwirksam, wenn die Veränderung des verbrauchsabhängigen Arbeitspreises allein an die Preisentwicklung für leichtes Heizöl gekoppelt ist.“

Die Preisentwicklungen von Heizöl und Erdgas verläuft seit längerem nicht mehr vergleichbar. Es ist absehbar, dass sich die Preise von Heizöl und Erdgas so entwickeln, dass langfristig eine Entkopplung unumgänglich wird. Dies wird auch in Fachkreisen seit Jahren diskutiert.

Einige Energiekonzerne koppeln bereits die Gaspreise an die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) monatlich veröffentlichten Erdgasimportpreise.

Aus Sicht des Landesrechnungshofes könnten bei den Fernwärmelieferverträgen mit Wärmecontracting bei einer langfristig vertraglich festgeschriebenen Koppelung der Preise von Erdgas und Heizöl auf Grund der mehrjährigen Laufzeit der Contractings (hier von 15 Jahre) erhebliche finanzielle Nachteile entstehen.

**Der Landesrechnungshof empfiehlt der Stadt Halle (Saale), die Fernwärmelieferverträge mit Wärmecontracting so ergänzen zu lassen, dass dem Urteil des BGH entsprochen und die „PÄK Arbeitspreis“ geändert wird.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung des Veranlassten.**

#### *b) Tarifgebundene Schaltzeiten Stromlieferung*

Im „Stromliefervertrag mit Stromcontracting Anschlusskosten“ haben die SHB und die EVH feste Schaltzeiten vereinbart (Schaltzeiten: 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr Hochtarif (HT)-Zeit, restliche Zeit Niedertarif (NT)-Zeit).

Die Form der Erfassung und Abrechnung Hoch- und Niedertarifzeiten ist durch den Einsatz moderner elektronischer Zähler (sog. Smart Meter) optimierbar. Diese Technik ist seit 2010 für Neuanlagen und bei Grundsanierungen einzusetzen und stellt den Stand der Technik dar. Mit Hilfe dieser Zähler ist es möglich, wesentlich engere Zeitintervalle der Schaltzeiten (z. B. 15 Minuten) für die Erfassung und Abrechnung zu realisieren.

Mit dieser Erfassung und Abrechnung ist es möglich, durch die vorrangige Nutzung von Niedertarifzeiten, Verbrauchskosten für Strom zu reduzieren.

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, zur Optimierung der Verbrauchskosten, die EVH aufzufordern, für die Messung und Abrechnung der Stromlieferung elektronische Zweitarifzähler einzusetzen und Anlage 1 zum Stromliefervertrag entsprechend anzupassen.**

#### **7.4.8.4 Genehmigung der Contractings durch das Landesverwaltungsamt**

Eine Genehmigung des beabsichtigten Contractings durch das LVwA mit Folgen für die Zuwendung des Landes und mit Verpflichtungen der Stadt Halle (Saale) - als Mitgesellschafterin der SHB und Eigentümerin des Stadions - ist nicht erfolgt.

Contractings sind Verträge, die über die Laufzeit des Contractings Folgekosten als konsumtive Ausgaben hervorrufen. Sie sind Rechtsgeschäfte, die u. U. einer Genehmigung nach § 100 Abs. 5 GO LSA bedürfen können.

Der Niederschrift der Besprechung beim LVwA am 10.07.2009 ist unter TOP 1 zu entnehmen, dass ausweislich der Stellungnahme der Kommunalaufsicht vom 07.07.2009 eine kommunalaufsichtliche Bestätigung, die die Gesamtfinanzierung des Fördervorhabens als gesichert ansieht, derzeit nicht leistbar ist.

Das MF bat deshalb darum, dass durch die Kommunalaufsicht auch eine Betrachtung der Folge - bzw. Betriebskosten vorgenommen wird.

Hinweise auf geplante Contractings im Rahmen des Stadionbaus sind der „Präsentation der indikativen Angebote“ vom 15.10.2009 und den Begründungen zu der Beschlussvorlage der Arbeitsgruppe Sportbauten unter Leitung des Dezernates II – Planen und Bauen - vom 11.03.2010 zu entnehmen.

Dem Prüfvermerk des LBBau vom 07.06.2010 ist in den Anmerkungen zur KG 420 (Wärmeversorgungsanlagen) zu entnehmen, dass die Fernwärmeversorgung als Contractingmodell ausgeführt werden soll.

Das LVwA hatte demnach Kenntnis davon, dass wenigstens ein Contracting beabsichtigt ist.

Das LVwA hatte im Rahmen der Beantwortung zur Prüfung der „Betreiber- und Erriechter-Contractingverträge des Landes mit Dritten“ vom 17.02.2010 dem Landesrechnungshof mitgeteilt, Verträge mit Contractingpartnern kritischer zu prüfen.

Nach telefonischer Auskunft hatte das LVwA zwar die Unternehmensgründung der SHB geprüft und nicht beanstandet, verfügte jedoch über keine Unterlagen, die einen Bezug zu einem Contracting herstellen lassen.

**Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, dass eine Prüfung und ggf. Genehmigung der Contractings durch das LVwA erforderlich gewesen wäre und bittet das LVwA um Stellungnahme.**

#### 7.4.9 Kostenermittlung nach Kostengruppen

Entsprechend den Angeboten und dem Bauvertrag ist ein Pauschalpreis für den Stadionbau vereinbart worden. Die Kostenermittlung ist in Kostengruppen dargestellt. Ein vollständiges Leistungsverzeichnis der einzelnen Ausstattungen war auch auf Nachfrage des Landesrechnungshofes nicht zu erhalten.

Die Kostenermittlung nach DIN 276-Neu für den Um- und Erweiterungsbau des Stadions (Formblatt G Blatt 000024 des qualifizierten Angebotes vom 04.12.2009 des Bieters A) bezifferte die Gesamtkosten auf 16.879.024,48 Euro netto. Mit dem endgültigen Verhandlungsergebnis vom 03.02.2010 wurden Gesamtkosten in Höhe von 16.810.000 Euro festgeschrieben. Im Ergebnis des Verhandlungsverfahrens konnten die Gesamtkosten somit um 69.024,48 Euro gesenkt werden. Ein Vergleich dieser Kostenermittlungen zeigt wesentliche Änderungen in einzelnen Kostengruppen:

Kostengruppe	qualifiziertes Angebot	Verhandlungsergebnis	Differenz
210 Herrichten	338.281,47 €	366.142,22 €	+ 27.860,75 €
220 öffentliche Erschließung	160.581,52 €	82.890,65 €	- 77.690,87 €
310 Außenwände	1.077.032,38 €	1.116.497,38 €	+ 39465,00 €
410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	635.483,77 €	722.483,77 €	+ 87.000,00 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	415.592,15 €	107.268,27 €	- 308.323,88 €
440 Starkstromanlagen	1.106.958,78 €	1.020.002,26 €	- 86.956,52 €
510 Geländeflächen	575.686,02 €	164.966,14 €	- 410.719,88 €
520 befestigte Flächen	1.023.862,60 €	1.154.658,30 €	+ 130.795,70 €
540 technische Anlagen in Außenanlagen	112.310,32 €	212.491,54 €	+ 100.181,22 €
570 Pflanz- und Saatflächen	0,00 €	90.364,00 €	+ 90.364,00 €
710 Bauherrenaufgaben	195.101,09 €	442.932,87 €	+ 247.831,78 €
770 Baunebenkosten	0,00 €	91.168,22 €	+ 91168,22 €

Aus den Verhandlungsprotokollen und Gesprächen vor Ort geht hervor, dass die Kostensenkungen in den Kostengruppen 220, 420, und 440 in Höhe von insgesamt 472.971,27 Euro im Wesentlichen auf Leistungsverschiebungen, die im Zusammenhang mit Contractingverträgen (siehe Pkt. 7.4.8) entstanden sind, beruhen. Innerhalb dieser Verträge übernehmen die Ver- bzw. Entsorger der Medien Strom, Wärme, Wasser und Abwasser Investitionsaufgaben und deren Kosten. Diese fallen somit nicht mehr im Bereich der Baukosten an.

**Nach Auffassung des Landesrechnungshofes hätten die Kostensenkungen, welche sich direkt aus Leistungsverschiebungen im Rahmen der Contractingverträge ergeben haben, die Bausumme reduzieren und damit die Belastung des städtischen Haushaltes senken können.**

Entsprechend dem Verhandlungsprotokoll vom 03.02.2010 sind Mehrkosten in Höhe von 201.000 Euro in der „Anpassung 2. OG Funktionsgebäude/ Businessbereich (VIP Logen)“ begründet. Hier hat die Stadt sich im Rahmen der Verhandlungen für eine „Variante 2“ mit erweiterten Forderungen (zusätzliche Leistungen) entschieden. Eine detaillierte Begründung hierfür ist nicht vorhanden. Geforderte Mindestbedingung laut Ausschreibungsunterlagen der Stadt war ein zweitligataugliches Stadion, so dass die Forderungen des DFB bzw. der DFL bezüglich der Ausstattung für VIP-Gäste Teil des „qualifizierten“ Angebotes“ waren. Erweiterungen sind damit lediglich auf Vorstellungen der Stadt bzw. des zukünftigen Nutzers zurückzuführen.

**Die Stadt hat ohne Notwendigkeit auf mögliche Einsparungen in Höhe von 201.000 Euro verzichtet.**

Die Kostensteigerungen in den Kostengruppen 710 und 770 sind entsprechend dem Verhandlungsprotokoll vom 03.02.2010 in der Beauftragung von Leistungen der Projektsteuerung und der Bauüberwachung begründet. Diese Leistungen gehen auf Forderungen der Stadt zurück. Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen wird ausgeführt (§ 1 Vertrag zwischen dem Bieter A und den beauftragten Unternehmen):

*„Die vorgesehene Erstattung der Vorkosten der Stadt Halle (Saale) durch die Projektgesellschaft und damit die vertragsgemäße Umsetzung erfolgt dergestalt, dass die Projektgesellschaft nach Vorgabe und Freigabe der Stadt Halle (Saale) diese Projektsteuerer direkt beauftragt und das Honorar in maximal der vorgesehenen Höhe von 372.857,13 Euro zzgl. Umsatzsteuer über die Vertragslaufzeit auszahlt. Für die Stadt Halle (Saale) entsteht letztlich durch die Vereinbarung keine zusätzliche oder über die im Vertrag geregelte und den Projektkalkulationen berücksichtigte Belastung von 372.857,13 Euro zzgl. Umsatzsteuer hinaus“.*

Gemäß Punkt C 1.1.2. (geforderte Planungsleistungen und Unterlagen) der Ausschreibungsunterlagen hatte der Auftragnehmer sämtliche Planungsleistungen zur schlüsselfertigen Errichtung zu erbringen. Dazu zählen sowohl die Aufgaben der Bauüberwachung (Leistungsphase 8 HOAI) als auch die Aufgaben der Projektsteuerung gemäß § 31 HOAI. Prinzipiell wären somit die zusätzlich beauftragten Leistungen entbehrlich. Dazu wird in der Präambel des betreffenden Vertrages ausgeführt, dass „zur erfolgreichen Umsetzung des Projektes eine effektive Projektsteuerung mit adäquaten Projektmanagementstrukturen erforderlich ist“. Daneben soll

*„zur Absicherung der Bauqualität, der fristgerechten Fertigstellung sowie der Einhaltung des Kostenrahmens neben der Verantwortlichkeit der Stadt Halle (Saale) als Bauherrin eine externe Bauüberwachung erforderlich“ sein.*

*Die Stadt Halle (Saale) hat im Ergebnis des Abschlussgespräches vom 05.06.2012 mit Schreiben vom 20.06.2012 vorgetragen, dass*

- a) die erhöhten Kosten im Businessbereich aus Gründen der nachhaltigen Nutzung außerhalb des Fußballs erforderlich waren,*
- b) die Kostensteigerungen der Kostengruppe 710 und 770 dem Umstand geschuldet sind, dass diese nicht Bestandteil der Aufgabenerledigung durch den Auftragnehmer waren und*
- c) die Ausführung der Gesamtleistung als Generalunternehmer extern und unabhängig überwacht werden muss.*

Diesen durch die Stadt Halle (Saale) vorgebrachten Argumenten kann der Landesrechnungshof nicht folgen.

zu a)

Im Punkt A. 8 des Protokolls vom 13.01.2010 der Bieterverhandlungen erklären die Verhandlungspartner, dass „sich die Anforderungen an das Funktionsgebäude auch an den Vorstellungen des HFC als Hauptnutzer zu orientieren haben“.

Diesbezüglich wurde am 13.01.2010 vereinbart, dass ein Vertreter des Vereins an der Bieterverhandlung am 18.01.2010 teilnimmt. An der Bieterverhandlung am 18.01.2010 nahmen drei Vertreter des HFC teil. In dieser Verhandlungsrunde wurden die Grundlagen für die Änderungen im 2. Obergeschoss vereinbart. Zu den Forderungen des HFC gehörte u. a.:

- Die Aufteilung des VIP-Bereiches muss noch optimiert werden.
- Logen sollen vom Businessbereich komplett separiert werden.
- Der Tribünenzugang links zwischen den Logen teilt den Logenbereich. Dies ist nicht erwünscht.
- Die Fläche für das Catering ist zu gering.
- In den Planungen sind ca. 400 Businessgäste, deren Unterbringung und Versorgung zu berücksichtigen.

Im Ergebnis wurde festgehalten:

*„Die Erweiterung und Aufteilung des VIP-Bereiches unter Berücksichtigung der Separierung der 400 Businessgäste und Einhaltung der Kostenhöchstgrenze für dieses Projekt prüft der Bieter bis zum 21.01.2010.“*

Am 21.01.2010 unterbreitete der Bieter verschiedene Vorschläge. Letztendlich wurden die Änderungen des VIP-Bereiches mit den bezeichneten Mehrkosten in Höhe von rund 201.000 Euro mit Protokoll vom 03.02.2010 vereinbart.

Eine nachhaltige Nutzungserweiterung außerhalb des Fußballs durch den HFC ist aus den Bieterverhandlungen nicht ersichtlich und wurde mit der Stellungnahme vom 20.06.2012 auch nicht detailliert vorgetragen.

zu b) und c)

Der Landesrechnungshof bezweifelt nicht, dass die komplexe Aufgabe der Errichtung eines Fußballstadions eine Projektsteuerung und entsprechende Bauüberwachung erfordert. Die Stadt hat mit dem bevorzugten Bieter im Bauvertrag die schlüsselfertige Erstellung eines zweitligatauglichen Fußballstadions vereinbart.

Als vom Auftragnehmer zu erbringende Leistungen sind u.a. von der Stadt Halle (Saale) im Rahmen der Leistungsbeschreibung gefordert worden:

- Ingenieurmäßige Überwachung aller vertraglich geschuldeten Leistungen (Bauüberwachung) und
- Koordinierung aller Planungsbeteiligten (Projektsteuerung).

Der Auftragnehmer selbst hat in seinem qualifizierten Angebot in der Kostengruppe 710 (Bauherrenaufgaben) 195.101,09 Euro veranschlagt. Im Ergebnis von Nachverhandlungen sind die Kosten dieser Position um 247.831,78 Euro auf nunmehr 442.932,87 Euro erhöht worden.

Zu den zu erbringenden Aufgaben der Erstellung des Stadions gehörten damit auch die Kosten der Projektsteuerung und Bauüberwachung.

Davon sind auch die Kosten der externen Projektsteuerung und Bauüberwachung erfasst. Die Kostenpflicht für diese Leistungen trifft somit den Auftragnehmer und diese Leistungen waren nach Auffassung des Landesrechnungshofes nicht zusätzlich zu beauftragen.

**Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, dass die zusätzlich geforderten Leistungen (Projektsteuerung und Bauüberwachung durch externe Auftrag-**

nehmer) bereits Bestandteil der Aufgabenerledigung durch den Auftragnehmer entsprechend der Ausschreibungsunterlagen und der Ergebnisse der Nachverhandlungen waren.

Die Verantwortlichkeit und die Schadenshaftung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu prüfen.

Der Landesrechnungshof hält es für notwendig, dass die IB prüft und entscheidet, ob aufgrund des Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit die Rückforderung der Zuwendung erfolgen muss.

Der Landesrechnungshof bittet Stadt und IB um Mitteilung des Veranlassten.

## 7.5 Kosten des Gesamtvorhabens

### 7.5.1 Kosten des Ersatzneubaus

Für den Ersatzneubau des Kurt-Wabbel-Stadions waren zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen durch den Landesrechnungshof im Vermögenshaushalt der Stadt Halle (Saale) folgende Ausgaben (in Euro) entstanden:

Jahr	Einnahmen				Ausgaben			
	5600.340000 Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken		5600.361000 Zuweisungen vom Land		5600.941000 Neubau		5600.949000 Planungs- leistungen	
	IST (JR)	HHP	IST (JR)	HHP	IST (JR)	HHP	IST (JR)	HHP
2009	720.000	720.000	0	0	0	0	542.031	1.200.000
2010	5.160.099	6.498.000	0	1.500.000	4.268.000	8.048.000	142.205	0
2011	1.691.944	4.350.000	1.500.000	1.500.000	1.378.060	9.590.000	0	0
Stand: 10.05.								

Die Gesamtkosten für den Ersatzneubau KWS betragen lt. Jahres- bzw. Haushaltsrechnung bis zum 10.05.2011 insgesamt 6.330.296 Euro.

### 7.5.2 Kosten Bauberatung

Der Stadtrat hat am 29.04.2009 per Beschluss die Oberbürgermeisterin ermächtigt, zur Realisierung des Projektes Stadion

- die Vergabe des Leistungspaketes „Projektsteuerung Vergabeverfahren, Betrieb und Steuern“ mit einem Höchstpreis von 185.546 Euro netto (220.800 Euro brutto) an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und
- die Vergabe des Leistungspaketes „Juristische Unterstützung mit Ausschreibungs- und Vergabeverfahren“ mit einem Höchstpreis von 116.800 Euro netto (138.992 Euro brutto) an eine Rechtsanwaltskanzlei

vorzunehmen.

Von der Stadtverwaltung wurden daraufhin entsprechende Verträge abgeschlossen.

Die während der örtlichen Erhebungen vorgelegten Vertragsexemplare waren undatiert und ungesiegelt, so dass der Landesrechnungshof auf seine Ausführungen unter Punkt 7.3.2 verweist.

Der Beratungsvertrag mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft enthielt unter Punkt 3 (Gebühren und Honorar) die Regelung: „Dieses Honorar ist ein Fix-Honorar, d.h. sämtliche Leistungen, die zur Erfüllung des vertraglichen Zieles erforderlich sind; alle Reisekosten sowie sonstige Nebenkosten sind hierin enthalten. Diese werden nicht gesondert vergütet“.

Vertragliches Ziel war gemäß Punkt 2 des Vertrages die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 29.04.2009 und damit u. a. auch die Begleitung und Durchführung des Vergabeverfahrens.

Im Zuge dieses Verfahrens fielen Vervielfältigungskosten i. H. v. 1.771,87 Euro brutto an. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit Schreiben vom 29.03.2010 diese Kosten als „Sonderleistung“ von der Stadt Halle (Saale) zurückgefordert. Die Stadt hat diesen Anspruch anerkannt und den Betrag gezahlt.

**Die Stadt Halle (Saale) hat nach Auffassung des Landesrechnungshofes die Rechnung in Höhe von 1.771,87 Euro entgegen vertraglicher Regelungen an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gezahlt.**

**Der Rechnungsbetrag ist zurückzufordern.**

Die Stadtverwaltung hat weiterhin vor dem Abschluss der o.g. zwei Verträge einen „Vertrag über die Erbringung wirtschaftlicher Beratungsleistung sowie Projektkoordination für die Erstellung eines Betriebskonzeptes für das KWS“ mit der gleichen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft abgeschlossen.

Dieser Vertrag, dessen vorgelegtes Exemplar undatiert und ungesiegelt war (siehe auch oben), beruht auf einem Angebot vom 16.02.2009. Vereinbart und gezahlt wurde ein Gesamtpauschalhonorar von 14.400 Euro netto (17.136 Euro brutto).

Einen gleichartigen Vertrag gab es zwischen der Stadt und der ebenfalls bereits genannten Rechtsanwaltskanzlei. Auch hier wurde ein Gesamtpauschalhonorar von 14.400 Euro netto (17.136 Euro brutto) gezahlt.

Damit sind nach Kenntnis des Landesrechnungshofes für die Vorbereitungsphase des Ersatzneubaus KWS folgende Gesamtberatungskosten (brutto) angefallen:

- Vertrag Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Betriebskonzept):	17.136,00 Euro
- Vertrag Rechtsanwaltskanzlei (Betriebskonzept):	17.136,00 Euro
- Vertrag Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Projektsteuerung):	220.800,00 Euro
- Vertrag Rechtsanwaltskanzlei (Projektsteuerung):	138.992,00 Euro
- Kopierkosten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft:	1.771,87 Euro

**Gesamt: 395.835,87 Euro**

**Die tatsächlichen Kosten für Beratungsleistungen lagen damit um rund 36.000 Euro über den mit den Stadtratsbeschlüssen vorgegebenen Höchstpreisen.**

### **7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß Punkt C1.4.1.1 der Ausschreibungsunterlagen zum „indikativen“ Angebot sind *„mit dem Bau der Nebenanlagen zum Stadion ... ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Damit wird die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im B-Plan 135 festgesetzt werden.“*

Mit der „Fortschreibung“ der Ausschreibungsunterlagen zum „qualifizierten“ Angebot wurde von der Stadt festgelegt, dass die vorgesehenen Maßnahmen in der Dölauer Heide *„Entsiegelung und anschließende naturnahe Aufforstung im Bereich*

ehem. Waldhaus“) im Rahmen des Angebotes nicht kalkuliert werden, da diese Maßnahmen von der Stadt selbst realisiert werden.

Nach Aussage der Stadt war dabei zu beachten, dass „*ohnehin nicht die gesamten Ausgleichsmaßnahmen des B-Plan 135 - Sportareal Gesundbrunnen dem Stadionprojekt zuzuordnen sind*“. Unabhängig von dieser Aussage ist tatsächlich in den Ausschreibungsunterlagen zum „indikativen“ Angebot dargestellt, dass die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des B-Plan 135 erforderlich sind. Im Rahmen der Fortschreibung der Ausschreibungsunterlagen zum „qualifizierten“ Angebot hat die Stadt Leistungsteile „entnommen“, die nunmehr von ihr selbst und damit zusätzlich zum Stadionbau getätigt werden müssen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes sind die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich entstehenden Kosten, zu deren Höhe die Stadt Halle (Saale) keine Angaben gemacht hat, dem Stadionprojekt zuzuordnen.

*Die Stadt hat mit Schreiben vom 20.06.2012 die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um eine „Sowieso-Maßnahme“ handelte, deren Durchführung vom Bauunternehmen nicht vorgesehen war.*

Diese Auffassung ist für den Landesrechnungshof auf Grund des eindeutigen Wortlautes der Ausschreibungsunterlagen zur Abgabe eines „indikativen“ Angebotes nicht nachvollziehbar. Vielmehr hat die Stadt bewusst auf die Durchführung dieser Maßnahmen durch die Bauunternehmen im Rahmen der Erstellung des „qualifizierten“ Angebotes verzichtet.

**Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der Dölauer Heide belasten den städtischen Haushalt zusätzlich.**

**Der Landesrechnungshof hält es für geboten, dass die Stadt Halle (Saale) die Kosten ermittelt und die Schadenshaftung prüft.**

#### **7.5.4 Ausgaben der Ertüchtigung einer Ausweichspielstätte**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 29.04.2009 beschlossen, das Stadion Halle-Neustadt als „Ausweichstandort“ für den Zeitraum des Ersatzneubaus des KWS zu sanieren. Zum Saisonbeginn 2010/11 sollte die Nutzungsmöglichkeit hergestellt sein und am Stadion insoweit eine Ertüchtigung vor-

genommen werden, dass für bis zu 5.000 Zuschauer zumindest für die 4. Liga ein Spielbetrieb durchführbar ist.

Tatsächlich hat der HFC die Spiele der Saison 2010/11 im Stadion Halle-Neustadt durchgeführt.

Die Ertüchtigung des Stadions Halle-Neustadt und die gleichzeitige Anlage eines Kunstrasenplatzes sind wie folgt aus dem Vermögenshaushalt der Stadt Halle (Saale) finanziert worden:

**Sanierung Stadion Halle-Neustadt (IST in Euro)**

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	
		5605.942000 Umbau/ Verbesserung	5605.949000 Planungsleistungen
	5605.361030 KII-Mittel		
2009	641.667	0	0
2010	1.187.083	1.995.245	210.834
2011 Stand: 10.05.	0	27.900	1.213

**Kunstrasen Stadion Halle-Neustadt (IST in Euro)**

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	
		5605.952000 Umbau/ Verbesserung	5605.959000 Planungsleistungen
	5605.361110 Soziale Stadt		
2010	0	620.243	36.801
2011 Stand: 10.05.	545.600	106.897	53.100

Damit weist der Haushalt für die Sanierung des Stadions Halle-Neustadt und die Herstellung eines Kunstrasenplatzes insgesamt Ausgaben in Höhe von

3.052.233,00 Euro

aus.

Die Abrechnung der Stadt Halle (Saale) lt. Haushaltsüberwachungsliste weist eine Gesamtsumme von

3.462.971,92 Euro brutto

aus.

**Der Landesrechnungshof kann diese Differenz nicht nachvollziehen und bittet zunächst um Erläuterung.**

Stichprobenartige Prüfungen der Rechnungen für das Stadion Halle-Neustadt haben ergeben, dass die Stadt Halle (Saale) Ausgaben, welche nach Auffassung des Landesrechnungshofes dem Ersatzneubau KWS zuzurechnen sind, den Aufwendungen für das Stadion Halle-Neustadt zugeordnet hat.

Insbesondere handelt es sich um Ausgaben, welche im Zusammenhang mit der Wiederverwendung von Ausstattungselementen des KWS im Stadion Halle-Neustadt entstanden:

- Demontage der Klappsitze KWS (Teilbetrag aus Stadion Halle-Neustadt: Metallbauarbeiten Tribünen/ Treppen): **3.943,66 Euro brutto**
- Demontage Zäune, Schilder etc. KWS (Teilbetrag aus Stadion Halle-Neustadt: Metallbauarbeiten Sektorenzaun): **7.943,85 Euro brutto.**

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in weiteren Fällen so verfahren wurde.

Der Landesrechnungshof verkennt nicht die Wirtschaftlichkeit des „Recyclings“ von Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenständen des alten KWS. Er ist jedoch der Auffassung, dass durch deren Ausbau entstehende Kosten durch den „Komplettpreis“ des Ersatzneubaus abgegolten waren und somit nicht von der Stadt Halle (Saale) im Rahmen der von ihr selbst zu tragenden Ausgaben für das Stadion Halle-Neustadt zu begleichen sind.

**Der Stadt Halle (Saale) ist hier ein finanzieller Schaden in Höhe von mindestens 11.887,51 Euro entstanden. Die Stadt hat daher nach Auffassung des Landesrechnungshofes zu prüfen, ob weitere dem KWS zu zurechnende Ausgaben aus Mitteln für das Stadion Halle-Neustadt beglichen wurden. Im Falle entsprechender Feststellungen sind die Verantwortlichkeiten und ggf. die Schadenshaftung zu prüfen.**

#### **7.5.5 Ausgaben des Spielbetriebes in der Ausweichspielstätte**

Der HFC hat seine in Halle (Saale) angesetzten Spiele der Saison 2010/11 im Stadion Halle-Neustadt durchgeführt und dabei sowohl die Sportflächen des Stadions als auch Räume des Stadiongebäudes genutzt.

Dem Landesrechnungshof wurde nur ein die Räumlichkeiten des Stadiongebäudes betreffendes Mietverhältnis nachgewiesen; weitere die o. g. Nutzung betreffende Unterlagen wurden ihm nicht zur Verfügung gestellt.

Der am 01.09.2010 zwischen dem HFC und der Stadt Halle (Saale) abgeschlossene Mietvertrag (Räumlichkeiten Stadiongebäude) hat eine Laufzeit vom 01.09.2010 bis zur „Fertigstellung des Ersatzneubaus“. Für die Nutzung von Räumen mit zusammen 220,40 Quadratmetern (Obergeschoss) und Räumen von zusammen 121,04 Quadratmetern (Keller) hatte der Verein eine Miete (warm/ brutto) von 1.789,71 Euro monatlich zu zahlen.

Der Landesrechnungshof geht von einer Gesamtnutzungszeit von 13 Monaten (01.09.2010 - 30.09.2011) und damit von Mieteinnahmen der Stadt in Höhe von 23.266,23 Euro aus.

In der Vorlage (Seite 14) zum Stadtratsbeschluss vom 24.03.2010 wurde ausgeführt, dass dem HFC nach Fertigstellung des Stadions dort Räumlichkeiten zu „marktüblichen Konditionen“ vermietet werden. Als „marktüblich“ betrachtet die Stadt Halle (Saale), folgt man ihrer Angabe im Antrag auf Erteilung einer Auskunft gem. § 89 Abs. 2 AO vom 08.03.2010 beim Finanzamt, einen Mietpreis von 7,50 Euro (Miete incl. Nebenkosten) je Quadratmeter.

Für die Nutzung von Räumen im Umfang von 220,40 Quadratmetern („Haupträume“) im Stadion Halle-Neustadt hat der HFC je Quadratmeter jedoch nur 6,00 Euro (Miete und Nebenkosten) gezahlt.

**Die Stadt Halle hat bei der Vermietung von Räumen im Stadion Halle-Neustadt keinen „marktüblichen“ Mietzins erhoben und damit nach Auffassung des Landesrechnungshofes auf Einnahmen für den Zeitraum von 13 Monaten in Höhe von 4.297,80 Euro verzichtet.**

*Die Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012 dem Landesrechnungshof mitgeteilt, dass dem HFC für die gesamte Nutzungszeit des Stadions Halle-Neustadt 89.000 Euro als zuschauerabhängiges Entgelt, Miete für die Trainingsnutzung sowie für Energie- und Reinigungskosten berechnet wurden.*

Aus der Stellungnahme der Stadt geht nicht hervor,

- ob in der genannten Summe die Einnahmen aufgrund des o. g. Mietvertrages für die Räumlichkeiten in Höhe von ca. 23.000 Euro enthalten sind;
- auf welchen vertraglichen Grundlagen Zahlungen des HFC an die Stadt erfolgten und
- ob die genannten Einnahmen kostendeckend gewesen sind.

Einen Nachweis über die tatsächlichen Einnahmen hat die Stadt Halle (Saale) gegenüber dem Landesrechnungshof nicht erbracht.

**Der Landesrechnungshof fordert die Stadt Halle (Saale) auf,**

- die diesbezüglichen Verträge und Vereinbarungen vorzulegen und
- die tatsächlichen Zahlungseingänge zu belegen.

**Die Stadt hat weiterhin den Nachweis zu erbringen, dass die von ihr genannten Einnahmen kostendeckend gewesen sind.**

**Sollte dies nicht der Fall sein, ist der der Stadt entstandene Schaden zu beziffern und die Schadenshaftung zu prüfen.**

*Die Stadt Halle (Saale) hat weiterhin in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012 ausgeführt: „Ein Nutzungsentgelt gem. § 3 Abs. 2 der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt...wurde auf Veranlassung des damals zuständigen Beigeordneten nicht erhoben“.*

Die Nutzung von Sporteinrichtungen der Stadt Halle (Saale) ist jedoch bei kommerzieller Nutzung gemäß § 3 der Sportstättenverordnung des Landes i. V. m. § 3 der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt vom 07.04.2009 entgeltspflichtig. Über Ausnahmen von der genannten Satzung, also auch über den Verzicht auf Entgelte, kann gem. § 4 der Satzung nur der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) entscheiden.

**Ein Stadtratsbeschluss über den Verzicht auf Entgelt für die Nutzung des Stadions Halle-Neustadt zugunsten des HFC ist dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt worden.**

**Die Schadenshaftung ist zu prüfen.**

Den durch die Stadt Halle (Saale) erzielten Einnahmen in Höhe von 89.000 Euro standen außerdem erhebliche Aufwendungen für die Gewährleistung des Spielbetriebes im Stadion Halle-Neustadt gegenüber, welche durch die Stadt getragen wurden.

Insbesondere hat die Stadt Aufträge mit folgenden Auftragssummen vergeben:

- Anmietung Toilettencontainer vom 05.07.2010 bis 31.05.2011: 65.452,98 Euro
- Mobile Tribünen (Aufstellung vom 21.06.2010 bis 30.05.2011): 158.655,08 Euro.

Die durch die Realisierung dieser Aufträge entstandenen Ausgaben wurden aus dem Verwaltungshaushalt der Stadt Halle (Saale) getragen. Eine Beteiligung des Vereins an diesen Aufwendungen wurde dem Landesrechnungshof nicht nachgewiesen (siehe oben).

Bauordnungsrechtliche Anforderungen führten bei den mobilen Tribünen zur Notwendigkeit der Lieferung und Montage zusätzlicher Treppengeländer. Die Ausgaben für eines dieser Geländer in Höhe von 5.077,14 Euro wurden ebenfalls dem Verwaltungshaushalt zugeordnet. Der Auftrag wurde freihändig vergeben.

Die zeitliche Unaufschiebbarkeit des Auftrages wurde wie folgt von der Stadt Halle (Saale) begründet:

„Die zeitliche Unaufschiebbarkeit...ergab sich aus den terminlichen Vorgaben, dass die Geländer zum 1. Spiel am 22.08.2010 montiert sein mussten, um finanzielle Nachforderungen für die Durchführung des Spiels an einem anderen Ort abzuwenden.“

Hierzu merkt der Landesrechnungshof an:

- Wenn es sich bei den erwähnten möglichen „finanziellen Nachforderungen“ wg. Spielverlegung um Forderungen des HFC an die Stadt handelt, so ist es für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar, auf welcher Anspruchsgrundlage solche entstanden sein könnten.
- Wenn es sich bei den o. g. Nachforderungen um Forderungen Dritter an den HFC handelte, so ist für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar, warum für die Stadt Halle (Saale) aus dieser Möglichkeit finanzielle Aufwendungen (Montage Geländer) entstehen konnten.

**Nach Auffassung des Landesrechnungshofes war die Stadt nicht verpflichtet, im finanziellen Interesse des Vereins Maßnahmen zur Absicherung eines ordnungsgemäßen und termintreuen Spielbetriebes zu ergreifen.**

**Der Stadt Halle (Saale) sind insgesamt für die Absicherung des Spielbetriebes der Saison 2010/11 im Stadion Halle-Neustadt erhebliche Ausgaben entstanden, ohne dass eine kostendeckende finanzielle Beteiligung des HFC von der Stadt nachgewiesen wurde.**

**Die Regelungen der Sportstättenicherungsverordnung des Landes und der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt wurden nicht beachtet.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Stellungnahme.**

## **7.6 Finanzierung**

Die dem Beschluss des Stadtrates vom 24.03.2010 zum Ersatzneubau KWS zugrunde liegende Beschlussvorlage V/2010/08654 enthält in ihrem Finanzierungs- und Kostenplan zur Aufbringung der Gesamtkosten des Stadions folgende Einnahmen:

- 6.000.000 Euro Zuschuss des Landes Sachsen-Anhalt,
- 10.500.000 Euro aus Immobilienverkäufen durch die Stadt Halle (Saale) und
- 1.000.000 Euro aus der Rücklage Stellplatzablösebeiträge der Stadt Halle (Saale).

### **7.6.1 Fördermittel**

Mit Schreiben vom 21.01.2010 beantragte die Stadt Halle (Saale) beim Land Sachsen-Anhalt Fördermittel für das Projekt „Umbau des Kurt-Wabbel-Stadions“.

Eine Zuwendung wurde von diesem mit Bescheid vom 20.05.2010 als nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form der Projektförderung und Festbetragsfinanzierung in Höhe von insgesamt 6 Mio. Euro bewilligt (siehe Pkt. 6.).

## 7.6.2 Verkauf von Immobilien

Die Stadt Halle (Saale) hatte sich bei der Finanzierung des Stadions zur Aufbringung von Eigenmitteln in Höhe von 10.500.000 Euro aus Immobilienverkäufen verpflichtet.

Die Stadt hatte in den letzten Jahren aus der Veräußerung von Immobilien folgende Erlöse erzielt:

Jahr	Wohn- und Geschäftshäuser (VMH/ 8800.340000)	Erlöse aus Restitution (VMH/ 8800.340900 bzw. 8800.340100)
2007	2.829.835 Euro	1.714.126 Euro
2008	2.243.765 Euro	1.262.990 Euro
2009	579.700 Euro	9.866 Euro
2010	501.221 Euro	3.101 Euro

**Es ist festzustellen, dass die „regulären“ Erlöse aus Immobilienkäufen der Stadt Halle (Saale) seit dem Jahr 2008 drastisch zurückgegangen sind.**

Im Rahmen ihrer Haushaltskonsolidierungskonzepte hat die Stadt Halle (Saale) durch den Verkauf von Immobilien folgende Beträge realisiert:

2007: 6.000.000 Euro

2008: 991.000 Euro

2009: 685.000 Euro.

**In den Jahren 2010 und 2011 waren im jeweiligen Haushaltskonsolidierungskonzept keine Erlöse aus Immobilienverkäufen vorgesehen. Die Belange der Haushaltskonsolidierung wurden damit hinter die Notwendigkeit der Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für den Ersatzneubau KWS zurückgestellt.**

Hinsichtlich der Grundstücksverkäufe zur Beschaffung der Eigenmittel für den Ersatzneubau KWS wurden dem Landesrechnungshof bei den örtlichen Erhebungen mit Stand vom 27.04.2011 nachgewiesen, dass

- 228 Beschlüsse zu Kaufverträgen mit voraussichtlichen Einnahmen in Höhe von 10.916.446,80 Euro gefasst wurden (davon allein 21 Verkaufsvorgänge im Wertumfang von je über 100.000 Euro mit einer Gesamterlössumme von zusammen 5.451.425,37 Euro),

- 224 der o. g. Verträge mit einer Gesamterlössumme von 10.872.467,58 Euro bereits beurkundet wurden,
- bereits Kaufpreiseingänge in Höhe von 10.670.443,58 Euro zu verzeichnen sind und
- bereits eine Gesamterlössumme in Höhe von 7.572.042,64 Euro in den städtischen Haushalt übernommen wurde.

Von den laut Beschlusslage voraussichtlichen Einnahmen in Höhe von 10.916.446,80 Euro stammen allerdings nur 9.917.187,29 Euro (90,85 %) aus Immobilienverkäufen; der Rest von 999.259,51 Euro (9,15 %) aus Erlösen für sogenannte „Dienstbarkeiten“.

Die von Juli 2010 bis März 2011 erzielten Erlöse für „Dienstbarkeiten“ (Entschädigung Leitungsrechte etc.) in Höhe von 999.259,51 Euro stammen wiederum zu 85,20 % (851.615,36 Euro) aus Zahlungen der städtischen EVH.

Die Stadt Halle (Saale) hat die nachgewiesenen Immobilienverkäufe weiterhin nicht in ihrer Gesamtheit in den Jahren 2009 bis 2011 realisiert.

Die Transaktionen bzw. die dazu notwendigen Beschlüsse wurden im Zeitraum 1992 bis April 2011 durchgeführt bzw. getroffen. Die Erlöse in Höhe von 9.917.187,29 Euro wurden dabei zu 18,71 % (1.835.698,32 Euro) bis zum Jahr 2007 erzielt.

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen in Höhe von 9.917.187,29 Euro wurden weiterhin erzielt

- zu 8,32 % (825.023,95 Euro) aus Geschäften mit dem Land Sachsen-Anhalt bzw. dem LBBau und
- zu 5,10 % (506.491,20 Euro) aus Geschäften mit städtischen Gesellschaften bzw. Stiftungen.

Zusammenfassend hat die Stadt Halle( Saale) damit in den Jahren 2009 bis 2011 als Einnahme aus **Immobilienverkäufen** zur Finanzierung des Stadionbaus erzielt:

Beschlossene Verkäufe gesamt	10.916.446,80 Euro
<b>Abzüglich:</b> Erlöse aus „Dienstbarkeiten“	- 999.259,51 Euro
Damit beschlossene <b>Immobilienverkäufe</b>	9.917.187,29 Euro
<b>Abzüglich:</b> Verkäufe aus 2007 und früher	- 1.835.698,32 Euro
<b>GESAMT</b>	<b>8.081.488,97 Euro</b>

**Die Stadt Halle (Saale) hat damit nach Auffassung des Landesrechnungshofes bisher, z. T. mit Hilfe ihrer kommunalen Beteiligungen und des Landes Sachsen-Anhalt, nur Immobilien für 8.081.489 Euro veräußert und damit ihre selbst auferlegte Verpflichtung, den Betrag von 10,5 Mio. Euro aufzubringen, nicht erfüllt.**

Diese Einnahmen aus Immobilienverkäufen waren jedoch in voller Höhe Bestandteil des von der Stadt eingereichten Ausgaben- und Finanzierungsplanes für den Stadionbau. Dieser Ausgabe- und Finanzierungsplan wurde gemäß Nr. 4 des Bescheides vom 20.05.2010 für die Gewährung der Zuwendung an die Stadt Halle (Saale) für diese verbindlich.

**Der Landesrechnungshof weist die Stadt Halle (Saale) darauf hin, dass die Abweichung vom Ausgaben- und Finanzierungsplan für die Gewährung der Fördermittel Auswirkungen haben kann (siehe Pkt. 6.4 und 7.4.8).**

### **7.6.3 Einnahmen aus Stellplatzablösebeiträgen**

Der Finanzierungs- und Kostenplan für das Stadion enthält als Teil der durch die Stadt aufzubringenden Eigenmittel weiterhin eine Summe von 1.000.000 Euro aus der Rücklage Stellplatzablösebeiträge.

Werden bauliche Anlagen errichtet und ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann eine Gemeinde (hier: die Stadt Halle) gem. § 48 Abs. 1 und 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt.

Die Stadt Halle (Saale) hat gem. § 48 Abs. 3 BauO LSA diese Einnahmen zu verwenden für:

- die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und
- sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Stadt Halle (Saale) hat in den letzten Jahren folgende Einnahmen aus Stellplatzablösebeiträgen (VMH/ 6800.352000) erzielt:

2007 - 712.632 Euro

2008 - 180.693 Euro

2009 - 423.655 Euro

2010 - 141.841 Euro

2011 (Stand 01.05.2011) - 6.511 Euro.

Zum 01.01.2010 bestand eine Rücklage aus Stellplatzablösebeiträgen in Höhe von 1.428.232 Euro.

**Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Stadtrates, 1.000.000 Euro aus der Rücklage Stellplatzablösebeiträge zur Finanzierung des Stadionbaus zu verwenden, waren in der Rücklage Mittel in dieser Höhe vorhanden.**

Im Haushaltsjahr 2010 wurden lt. Erläuterung zur Jahresrechnung 448.972 Euro für folgende Verwendungszwecke entnommen:

- Bewirtschaftung Parkraum
- Ersatzneubau Kurt-Wabbel-Stadion.

Zum 31.12.2010 betrug der Bestand der Rücklage damit 979.260 Euro.

**Die Mittelverwendung der Stadt Halle (Saale) für die Bewirtschaftung von Parkraum war soweit mit der eingangs genannten Rechtslage übereinstimmend.**

Der Landesrechnungshof hat betrachtet, ob Stellplatzablösebeiträge zur Finanzierung des Ersatzneubaus KWS eingesetzt werden durften.

In der Begründung zu dem am 24.03.2010 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 135 „Sportareal am Gesundbrunnen“, in dessen Planungsbereich der Ersatzneubau KWS liegt, wurde bezüglich der Parkplätze ausgeführt:

- Bedarfsrahmen: **1.060 bis 1.560 Stellplätze** (u. a. lt. Stellplatzsatzung der Stadt vom 26.08.2004)

- Gewählter Bedarf: **1.200 Stellplätze** (begründet mit der guten Versorgung des Gebietes mit ÖPNV)
- Maximal mögliche Stellplatzanzahl im Gebiet (lt. Gutachten vom 20.04.2009): **1.300**
- Reduktion der maximal möglichen Anzahl Stellplätze auf **740** (Begründung: Reduzierung Eingriff in vorhandenen wertvollen Grünbestand und der Auswirkungen auf umliegende Wohngebiete).

**Der Bebauungsplan sieht maximal 740 Stellplätze, welche für den Ersatzneubau KWS zu schaffen sind, vor.**

Das qualifizierte Angebot des das Stadion errichtenden Konsortiums sah als Entgeltbestandteil für den Bau von Parkplätzen und Nebenanlagen eine Bruttosumme von 1.272.716,60 Euro vor. Vorgesehen war die Errichtung von vier Parkflächen mit insgesamt 532 Parkplätzen, davon 51 Behindertenparkplätze. Diese geplanten Parkplätze wurden auch tatsächlich geschaffen.

**Tatsächlich errichtet wurden damit 208 Parkplätze weniger als maximal vom Bebauungsplan vorgesehen.**

**Für den Ersatzneubau KWS wurden damit weder die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) noch die lt. Bebauungsplan geforderte Anzahl Stellplätze geschaffen.**

Die am 25.08.2004 beschlossene Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) fordert für die Ablösung einer Stellplatzerrichtungspflicht in Zone III (in dieser liegt das Areal des KWS) die Summe von 3.000 Euro je Stellplatz.

Die Stadt Halle (Saale) durfte gem. § 48 Abs. 3 Nr. 1 BauO LSA diese Einnahmen aus Stellplatzablösebeiträgen für die Herstellung zusätzlicher und die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen - in diesem Falle für die Erneuerung und den Ausbau des Parkplatzangebotes des Stadions - verwenden.

Die Stellplatzablösebeiträge sind kommunale Einnahmen. Wenn der Gesetzgeber deren Verwendung für Maßnahmen an „Parkeinrichtungen“ zulässt, sind damit kommunale, öffentliche Parkeinrichtungen gemeint.

Öffentliche Parkplätze sind jene Parkplätze, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, öffentlich-rechtlich gewidmet und die durchgängig einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sind. Weitere bauliche Kriterien sind eine ausreichende Befestigung und das Vorhandensein einer den Anforderungen von Sicherheit und Ordnung entsprechenden Beleuchtung.

Eine Vorortbesichtigung des Landesrechnungshofes auf der Baustelle des Ersatzneubaus KWS hatte ergeben, dass für den Großteil der geplanten Parkplätze

- nur eine Schotterrasenbefestigung vorgesehen war;
- die dauernde öffentliche Nutzung (außerhalb von Spielen im Stadion) durch die geplante Einzäunung unmöglich werden wird und
- eine Beleuchtung nicht vorgesehen war.

Unter Würdigung des Ergebnisses der o. g. Besichtigung hat der Landesrechnungshof der Stadt Halle (Saale) in seinem Berichtsentwurf mitgeteilt, dass nach seiner Auffassung am Ersatzneubau KWS nur zum Teil Parkeinrichtungen im Sinne des § 48 BauO LSA errichtet wurden, weil es sich nicht durchgängig um jederzeit zugängliche öffentliche Parkeinrichtungen handelt.

*Die Stadt Halle (Saale) hat darauf reagiert und dem Landesrechnungshof sowohl im Abschlussgespräch am 05.06.2012 als auch in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2012 mitgeteilt, dass die Parkplätze P1 und P2 „frei zugänglich und jederzeit durch die Öffentlichkeit befahrbar“ sind. Lediglich an den Spieltagen würde eine ausschließliche Nutzung der genannten Parkplätze durch den HFC erfolgen.*

**Die Verwendung von Mitteln aus Stellplatzablösebeiträgen für die Parkplätze des Ersatzneubaus steht nur im Einklang mit der gesetzlichen Regelung, wenn sie der Errichtung dauerhaft nutzbarer öffentlicher Parkplätze dient.**

**Der Landesrechnungshof fordert die Stadt Halle (Saale) auf, einen regelungskonformen Zustand durch entsprechende Maßnahmen herzustellen und alle Parkplätze einer dauerhaften und tatsächlich möglichen öffentlichen Nutzung zuzuführen.**

Die nach Angaben der Stadt öffentlichen Parkplätze P1 und P2 haben gemäß Anlage 5 (Lageplan Parkplatz) zum Mietvertrag SHB-HFC vom 03.09.2010 folgende Kapazitäten:

- 202 Stellplätze/ 10 Behindertenparkplätze (P1)
- 41 Behindertenparkplätze (P2).

Derzeit sind 253 der 532 errichteten Parkplätze nach Angaben der Stadt Halle (Saale) öffentlich, dies entspricht 47,6 %.

Die Stadt Halle (Saale) hat nachzuweisen, welche tatsächlichen Kosten für die Errichtung der 253 öffentlichen Parkplätze entstanden sind. Nur so ist es nach Auffassung des Landesrechnungshofes möglich festzustellen, ob der Betrag von 1.000.000 Euro aus Stellplatzablösebeiträgen regelungskonform gemäß § 48 Abs. 3 Nr. 1 BauO LSA verwendet wurde.

**Sollte es der Stadt Halle (Saale) nicht möglich sein, alle Parkplätze einer dauerhaften und tatsächlich möglichen öffentlichen Nutzung zuzuführen, so hat sie die Kosten für die Errichtung der tatsächlich „öffentlichen“ Parkplätze zu ermitteln und diese den aufgewendeten Mitteln aus Stellplatzablösebeiträgen gegenüberzustellen. Sollte die Summe der aufgewendeten Beiträge die der tatsächlich entstandenen Kosten übersteigen, ist die Differenz wieder der entsprechenden Rücklage zuzuführen.**

**Der Landesrechnungshof bittet um Mitteilung des Ergebnisses.**

## **8. Künftige Betreuung des Stadions**

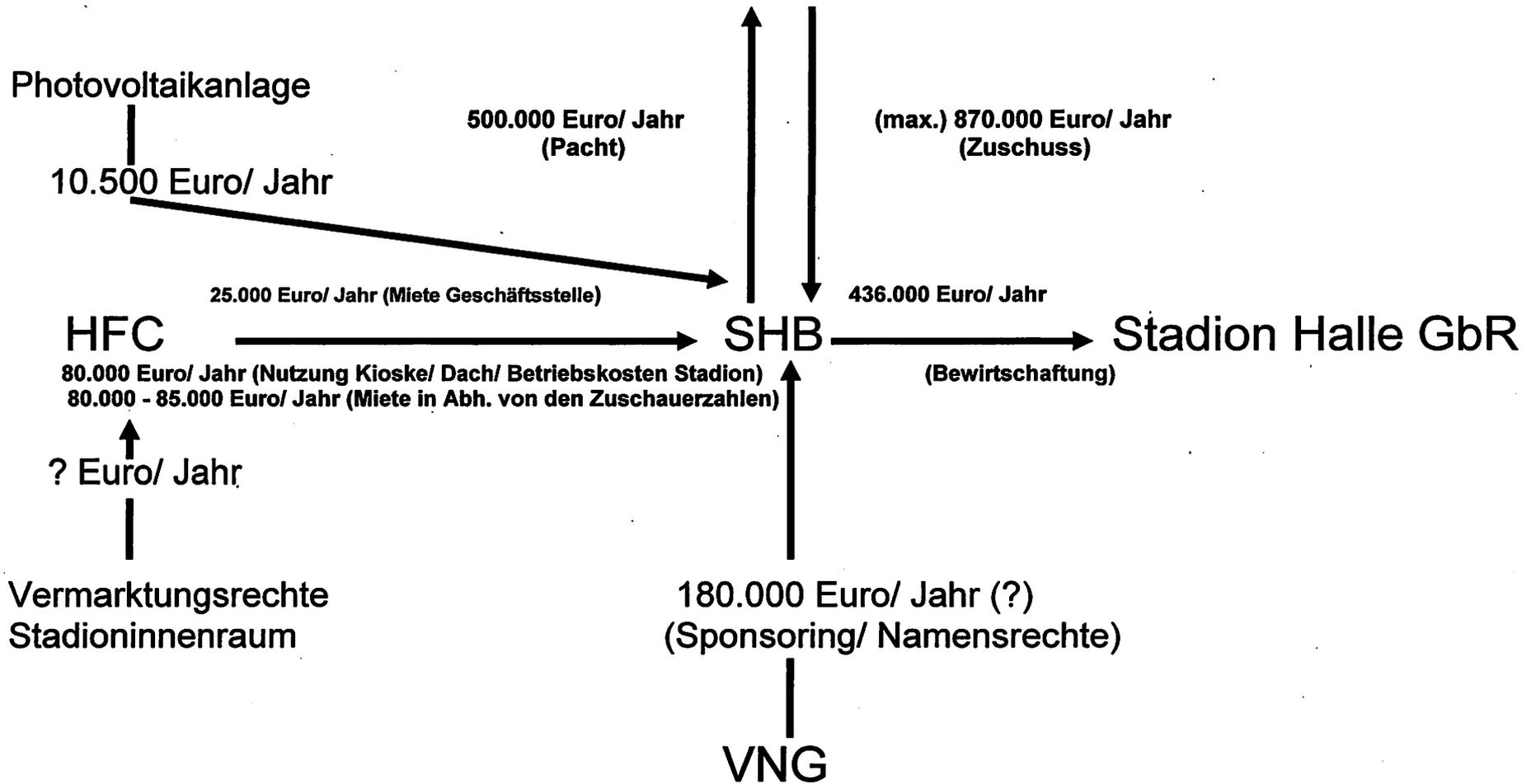
Die Stadt Halle (Saale) wird die ihr gehörende Sportstätte „Erdgas-Sportpark“ mit Hilfe der Stadion Halle Betriebs GmbH (SHB), an welcher sie mehrheitlich beteiligt ist, und auf der Grundlage einer Anzahl von Verträgen mit mehreren Partner betreiben.

Insbesondere wurden dazu folgende Vereinbarungen abgeschlossen:

- Pachtvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der SHB vom 03.09.2010,
- Mietvertrag des HFC mit der SHB vom 03.09.2010,
- Mietvertrag bezüglich der Geschäftsstelle des HFC mit der SHB vom 03.09.2010,
- Werbe- und Sponsoringvertrag Stadion (liegt nur im Entwurf vor; siehe auch Punkt 4.),
- Zuschussvertrag zwischen der Stadt und der SHB vom 03.09.2010 und
- Bewirtschaftungsvertrag zwischen SHB und der Stadion Halle GbR vom 03.09.2010.

Entsprechend dieses Vertragswerkes soll die Finanzierung des künftigen Stadionbetriebes in folgender Art und Weise erfolgen:

# Stadt Halle (Saale)



## 8.1 Künftige finanzielle Belastungen der Stadt Halle (Saale)

Für das „alte“ Stadion hat die Stadt Halle (Saale) in den Jahren vor der Errichtung des Ersatzneubaus aus ihrem Verwaltungshaushalt (UA 5600/ IST der jeweiligen Jahresrechnung) folgende Zuschusszahlungen geleistet:

2007 - 340.303 Euro

2008 - 478.866 Euro

2009 - 381.723 Euro

1. Halbjahr 2010 - 225.232 Euro.

Dies entsprach einem **durchschnittlichen Jahreszuschuss von 407.464 Euro.**

Gemäß § 1 des Zuschussvertrages vom 03.09.2010 hat sich die Stadt für 10 Jahre verpflichtet, einen jährlichen Zuschussbetrag von bis zu 870.000 Euro an die SHB zu zahlen. Die Höhe des Zuschussbetrages soll sich dabei nach den laufenden Aufwendungen der Gesellschaft richten.

Entsprechend dieser getroffenen Vereinbarung ist die Stadt vertraglich verpflichtet, einen im Vergleich zu dem Durchschnittswert aus den Jahren 2007 - 2010 um bis zu rund 462.500 Euro erhöhten Zuschuss zu zahlen.

Kompensiert werden soll dieser zusätzliche Betrag durch die Pachtzahlungen der SHB an die Stadt. Gemäß § 4 des Pachtvertrages vom 03.10.2009 zahlt die SHB monatlich einen Betrag in Höhe von 41.666,65 Euro (499.999,80 Euro jährlich) zzgl. Umsatzsteuer an die Stadt.

**Durch die der Stadt Halle (Saale) zustehenden Pachtzahlungen verringert sich der jährliche Zuschuss für die Betreuung der neuen Sportstätte bei rein kameraler Betrachtung um rund 37.500 Euro auf 370.000 Euro.**

Die Stadt führt die Verpachtung des Stadions im Rahmen eines „VerpachtungsbGA“ durch. Als Aufwand fallen beim BgA mindestens die Abschreibungen an. Gemäß dem Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft gemäß § 89 Abs. 2 AO vom 08.03.2010 hat die Stadt unter Punkt 3.4 ausgeführt, dass beim BgA ein abschreibungsbedingter Dauerverlust (geplant ist bei einer Nutzungsdauer der Sport-

stätte von 30 Jahren ein jährlicher Abschreibungsbetrag von 550.000 Euro) verbleibt.

Entsprechend dem oben dargestellten Finanzierungsmodell der SHB ist damit die Stadt, sollte die Gesellschaft den kompletten Zuschussbedarf in Höhe von 870.000 Euro im Jahr benötigen, nicht in der Lage, die kalkulatorischen Abschreibungen zu erwirtschaften. Selbst unter Berücksichtigung der Pachtzahlungen der SHB verbleibt beim BgA ein abschreibungsbedingter Verlust.

Im Rahmen des Fördermittelantrages hat die Stadt argumentiert, dass die Abschreibungen durch die SHB und den Bewirtschaftungsvertrag berücksichtigt werden sollen. Durch Wartungen und Pflege, Kleinstreparaturen sowie „Re-Investitionsmaßnahmen“ soll ein Betrag in Höhe von 2 v. H. der Investitionssumme jährlich aufgewandt werden. Diese Verfahrensweise kann jedoch nicht die Aufwendungen der Stadt für die kalkulatorischen Abschreibungen kompensieren.

**Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, dass der städtische Haushalt voraussichtlich mit dem Aufwand für die jährlichen Abschreibungen des Stadions in Höhe von 383.000 Euro (siehe unten) in den künftigen Jahren zusätzlich belastet werden wird.**

Die Stadt hat mit der Verpachtung auch das Vermarktungspotential komplett an die SHB übertragen. Obwohl im Vorfeld davon ausgegangen wurde, dass das Vermarktungsrecht des Stadion bezüglich der Namensgebung bei der Stadt Halle (Saale) verbleiben soll, wurde dieses Vermarktungsrecht an die Gesellschaft mit übertragen. Geplant ist, den Ertrag aus der Vermarktung (voraussichtlich mindestens 180.000 Euro) zur Deckung der Betriebskosten des Stadions zu verwenden.

**Die Erträge aus der Vermarktung der Namensrechte hätten nach Auffassung des Landesrechnungshofes direkt zur Senkung des städtischen Zuschusses verwendet werden können.**

Ausgehend von den derzeitigen Plänen zur Stadionbetriebsführung kommen auf die Stadt damit unter der Prämisse vertragsgemäßer Pachtzahlung der SHB und einer Abschreibungsdauer der Sportstätte von 30 Jahren für den zukünftigen Betrieb folgende Verpflichtungen pro Jahr zu:

- Zuschuss in Höhe von 370.000 Euro und
- Abschreibung in Höhe von rund 383.000 Euro (Abschreibung auf die Investitionssumme der Stadt i. H. v. 11,5 Mio. Euro/ Abschreibungsdauer 30 Jahre).

Soweit die laufenden Einnahmen bzw. Erträge der SHB nicht ausreichen, um die laufenden Ausgaben bzw. Aufwendungen zu decken oder eine Insolvenzantragspflicht durch den Geschäftsführer abzuwenden, ist die Stadt Halle (Saale) vertraglich verpflichtet, der SHB die erforderlichen finanziellen Mittel zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit und Erfüllung des Zwecks der Gesellschaft bis zu einem Höchstbetrag von 870.000 Euro pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die künftige Betreuung des Stadions entgegen den Aussagen der Stadt Halle (Saale) insgesamt höhere finanzielle Belastungen für den städtischen Haushalt als für das „alte“ KWS zur Folge hat.**

**Außerdem hat die Stadt auf Einnahmepotenziale (Erlöse aus dem Verkauf der Namensrechte) zugunsten der SHB verzichtet.**

## **8.2 Stadion Halle Betriebs GmbH (SHB)**

Der Landesrechnungshof hat die Betätigung der Stadt Halle (Saale) in der Stadion Halle Betriebs GmbH (SHB) geprüft.

Die Stadion Halle Betriebs GmbH (SHB) wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 03.09.2010 gegründet.

Gegenstand des Unternehmens sind gem. § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages *„die Erbringung von Betriebsleistungen für das Kurt-Wabbel-Stadion in Halle (Saale), insbesondere das kaufmännische und technische Management, die Erbringung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, das Marketing sowie sämtliche weiteren bei dem Betrieb des Stadions notwendigen Leistungen“.*

Am Gesellschaftskapital der SHB von 25.000 Euro sind beteiligt:

- die Stadt Halle (Saale) mit 12.750 Euro (51 %),
- der HFC mit 5.250 Euro (21 %),
- die Stadion Halle GbR mit 7.000 Euro (28 %).

Mit einstimmigen Gesellschafterbeschluss vom 03.09.2010 haben alle Gesellschafter der SHB zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Stadion Halle GbR beabsichtigt, ihre Anteile an der SHB auf eine noch zu gründende GmbH mit Sitz in Deutschland zu übertragen.

### 8.2.1 Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag benennt, wie bereits oben angemerkt, als Gegenstand des Unternehmens die „Erbringung von Betriebsleistungen für das Kurt-Wabbel-Stadion“ (§ 2 Abs. 1).

Die errichtete Sportstätte trägt nunmehr den Namen „Erdgas-Sportpark“. Die Bezeichnung des Unternehmensgegenstandes der SHB ist daher nicht korrekt.

**Der Gesellschaftsvertrag ist zu aktualisieren.**

Im § 26 des SHB-Gesellschaftsvertrages wird unter der Überschrift „Wettbewerbsverbot“ geregelt:

*„Weder den Gesellschaftern noch den Geschäftsführern ist es untersagt, sich unmittelbar oder mittelbar, gewerbsmäßig oder gelegentlich, für eigene oder fremde Rechnung im Geschäftsbereich der Gesellschaft ... zu betätigen, ein Konkurrenzunternehmen zu erwerben oder sich an einem solchen zu beteiligen.“*

Es wird damit den Gesellschaftern, entgegen der Abschnittsüberschrift, gerade nicht untersagt, sich im Geschäftsbereich der SHB zu betätigen.

**Der Landesrechnungshof sieht hier einen Widerspruch zwischen Regelungsanspruch und Regelungsinhalt und bittet um Stellungnahme.**

### 8.2.2 Gesellschafter

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung vom 29.04.2009 u.a. beschlossen, dass im Zuge des Vergabeverfahrens Ersatzneubau KWS eine Beteiligung an der künftigen Betreibergesellschaft „von bis zu 24,5 %“ ausgeschrieben werden soll.

Am 24.03.2010 hat der Stadtrat die Oberbürgermeisterin ermächtigt, den Zuschlag an ein Bieterkonsortium zu erteilen. Die entsprechende Vorlage V/2010/08654 trägt die Bezeichnung „Zuschlag für die Vergabe des Projektes „Umbau und Erweiterung des Kurt-Wabbel-Stadions“, Halle (Saale) **einschließlich Bestätigung zugehöriger Rahmenbedingungen**“. Zu diesen Rahmenbedingungen gehört auch die Verteilung der Gesellschafteranteile der künftigen Betreibergesellschaft. Auf der Seite 16 der Begründung zu o.g. Vorlage wird nochmals festgestellt, dass das o.g. Kon-

sortium einen Anteil von 24,5 % am Gesellschaftskapital der Betreibergesellschaft halten wird.

Die Verwaltung der Stadt Halle (Saale) hat bereits vor der genannten Stadtratssitzung im März 2010 eine Untersuchung gem. § 123 GO LSA in Auftrag gegeben, in welcher von einem Investorenanteil von 28 % an der Betreibergesellschaft ausgegangen wurde. Insofern ist dem Stadtrat keine aktuelle Begründung zu seiner Beschlussfassung am 24.03.2010 vorgelegt worden.

Im Gegensatz zu dieser Beschlusslage ist im am 03.09.2010 beurkundeten Gesellschaftsvertrag der SHB in § 5 ein Gesellschaftskapital in Höhe von 25.000 Euro festgeschrieben, an welchem die Investoren mit einem Anteil von 7.000 Euro (28 % des Gesellschaftskapitals) beteiligt sind.

**Die Höhe der Beteiligung der Investoren am Gesellschaftskapital der SHB widerspricht den durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefassten Beschlüssen.**

Die Stadtverwaltung Halle hat mit Bericht vom 25.05.2010 die gem. § 123 Abs. 1 Satz 1 GO LSA bei der Errichtung eines Unternehmens in einer Rechtsform des privaten Rechts (hier: SHB) zu erstellende Analyse über Vor- und Nachteile der öffentlichen und der privatrechtlichen Organisationsformen im konkreten Einzelfall dem Landesverwaltungsamt übersandt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) schon die Errichtung der Gesellschaft in seiner Sitzung vom 24.03.2010 beschlossen.

Die o. g. Analyse war jedoch gem. § 123 Abs. 1 Satz 3 GO LSA dem Landesverwaltungsamt als Kommunalaufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens 6 Wochen vor der Entscheidung vorzulegen. Sinn dieser gesetzlichen Regelung ist es, der Kommunalaufsichtsbehörde ausreichend Zeit zur Begutachtung der beabsichtigten Gründung einer Gesellschaft sowie zur eventuell notwendigen Einflussnahme zu geben.

Die verspätete Übersendung der Analyse hat es dem Landesverwaltungsamt verwehrt, entsprechenden Einfluss auszuüben. Die Kommunalaufsichtsbehörde hat dies mit Schreiben vom 22.07.2010 ausdrücklich bemängelt und die künftige Beachtung der gesetzlichen Regelung durch die Stadt Halle (Saale) angemahnt.

**Die Stadt Halle (Saale) hat die gesetzliche Frist des § 123 Abs. 1 Satz 3 GO LSA nicht eingehalten. Das Landesverwaltungsamt hatte keine Möglichkeit, Hinweise zur beabsichtigten Gesellschaftsgründung vor der Beschlussfassung über die Errichtung der SHB zu geben.**

### 8.2.3 Risiken der Geschäftstätigkeit

Mit der Vereinbarung zwischen der Stadt Halle (Saale) und der SHB vom 03.09.2010 (Zuschussvertrag) verpflichtet sich die Stadt **allein**, für den Zeitraum von 120 Monaten (§ 4) „*die erforderlichen finanziellen Mittel zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit und Erfüllung des Zwecks*“ (§ 1 Nr. 1.) der SHB Zuschüsse in Höhe von bis zu 870.000 Euro/ Jahr zu zahlen.

**Eine entsprechende Verpflichtung der Mitgesellschafter wurde dem Landesrechnungshof nicht nachgewiesen.**

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Stadt Halle (Saale) als Mehrheitsgesellschafter allein Risiken aus der Geschäftstätigkeit der SHB trägt und nicht alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Gesellschaftsanteile.**

### 8.2.4 Nutzungsüberlassung an den HFC

Aus den Mietverträgen zum Stadion nebst Funktionsgebäude und Nebenanlagen (Parkplätze, Trainingsanlagen) kann die SHB derzeit jährlich maximal Einnahmen in Höhe von rund 190.000 Euro erzielen. Aus dem Verkauf der Namensrechte erzielt die Gesellschaft (vermutlich) weitere 180.000 Euro. Mithin betragen die Gesamterträge 370.000 Euro im Jahr. Diesen Einnahmen stehen nach dem Stadtratsbeschluss vom 24.03.2010 Gesamtaufwendungen in Höhe von rund 1.240.000 Euro (Betriebskosten 740.000 Euro, Pachtzahlungen 500.000 Euro) gegenüber. Der verbleibende Differenzbetrag wird durch einen Zuschuss der Stadt in Höhe von (bis zu) 870.000 Euro gedeckt.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Sportstättenbenutzungssatzung richtet sich das Entgelt für die Überlassung einer städtischen Sportanlage zur kommerziellen Nutzung nach den Aufwendungen der Stadt. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes ist die Sportstättenbenutzungssatzung in analoger Anwendung auch für die Überlassung des Stadions durch die SHB heranzuziehen. Als Aufwendungen der Stadt (vgl. Pkt. 8.1) sind der jährliche Zuschuss an die SHB (mindestens 370.000 Euro) sowie der jährliche Abschreibungsbetrag (383.000 Euro) anzusetzen. Damit wäre Mindestbemessungsgrundlage für das Nutzungsentgelt ein Betrag in Höhe von 753.000 Euro. Unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 3 der Sportstättenbenutzungssatzung (Entgelt kann um 50 v. H. reduziert werden) hätte das Entgelt für die Überlassung

des Stadions mindestens 376.500 Euro statt maximal 190.000 Euro betragen müssen.

*Die Stadt Halle (Saale) hat mit Schreiben vom 02.08.2012 bzw. 10.08.2012 gegenüber dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt dargelegt, dass*

- *der Ersatzneubau „Kurt-Wabbel-Stadion“ nicht in den Geltungsbereich der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt Halle (Saale) fällt,*
- *die Sportstättenbenutzungssatzung nur für bestehende, nicht aber für neue Sportstätten anzuwenden ist,*
- *die Sportstättenbenutzungssatzung nur für Sportstätten anzuwenden ist, die nicht vermietet sind,*
- *der „Erdgas-Sportpark“ nach dem Sinn und Zweck der Satzung dieser nicht unterliegt, hilfsweise*
- *der Mietvertrag zwischen der SHB und dem HFC eine Ausnahme im Sinn des § 4 der Sportstättenbenutzungssatzung darstellt*

*und deshalb kein Zusammenhang zwischen der Höhe der Mietzahlung des HFC und den Regelungen der Sportstättenbenutzungssatzung hinsichtlich der Entgelte für eine kommerzielle Nutzung einer städtischen Sportstätte besteht.*

Diesbezüglich ist aus Sicht des Landesrechnungshofes folgendes anzumerken:

Die Stadt Halle (Saale) beantragte und erhielt Fördermittel aus dem Landeshaushalt, Epl. 05 Kapitel 0518 Titel 88301 „Förderung der Sanierung und des Neubaus kommunaler Sportstätten“ des Landes Sachsen-Anhalt (siehe auch Punkt 6). Damit ergibt sich schon aus dem Zuwendungszweck, dass es sich um eine kommunale Sportstätte handelt.

Darüber hinaus unterliegen nach Auffassung des Landesrechnungshofes alle Sportstätten, die sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befinden, der Sportstättenversicherungsverordnung des Landes und bezüglich ihrer Benutzung der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt.

Entgegen der Auffassung der Stadt Halle (Saale) wollte der Ordnungsgeber mit der Sportstättenversicherungsverordnung nicht nur bestehende Sportstätten vor einer Privatisierung schützen, sondern eine vorrangige umfassende (unentgeltliche) **Nutzung** aller öffentlichen Sportstätten für den gemeinnützigen Sport sicherstellen (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 10.05.2000, A 2 S 234/99).

Diese Vorschrift des fortgeltenden Landesrechts ist auch nicht auf Sportstätten beschränkt, die bereits bei dem In-Kraft-Treten der Verordnung bestanden hatten.

Gleiches gilt für die Anwendung der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt.

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 gilt die Sportstättenbenutzungssatzung für die Zulassung und Benutzung der Sporteinrichtungen, die sich, wie der Ersatzneubau des „Kurt-Wabbel-Stadions“, im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befinden. Grundlage dieser Regelung ist gemäß § 1 Satz 2 der Sportstättenbenutzungssatzung die Sportstättenversicherungsverordnung. Damit gelten für die Anwendung der Sportstättenbenutzungssatzung der Stadt grundsätzlich die gleichen Maßstäbe wie für die Sportstättenversicherungsverordnung.

Der Ersatzneubau des „Kurt-Wabbel-Stadions“ stellt darüber hinaus eine Sporteinrichtung im Sinn des § 1 Abs. 2 Nr.1 zweite Alternative (andere **Sportfläche**) bzw. eine **spezielle Anlage** für einzelne Sportarten (ein Fußballstadion) im Sinne des § 1 Abs.2 Nr. 5 Sportstättenbenutzungssatzung dar.

Gründe dafür, ein Fußballstadion anders zu bewerten als beispielsweise eine Anlage für den Reit- und Fahrsport oder Golfsport, wurden von der Stadt Halle (Saale) nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich.

Auch die Auffassung der Stadt, dass wegen der Regelung in § 1 Satz 2 der Sportstättenbenutzungssatzung das Stadion auf Grund der Vermietung nicht unter die Bestimmungen der Satzung fällt, findet keine Stütze in der Satzung.

Zwar ist es grundsätzlich möglich, eine Sporteinrichtung gemäß § 2 Abs. 4 Sportstättenversicherungsverordnung gemeinnützigen Vereinigungen bei vollständiger oder teilweiser Übernahme der Unterhaltung und Bewirtschaftung zur vorrangigen Nutzung zu überlassen. Entsprechend bestimmt § 1 Abs. 1 Satz 3 der Sportstättenbenutzungssatzung Folgendes: „Soweit Sportanlagen im Sinne von § 2 Abs. 4 der SportEinrVO [*Sportstättenversicherungsverordnung*] verpachtet oder vermietet sind, geht diese Nutzung im erforderlichen Umfang vor.“

Eine derartige Verpachtung und Vermietung i. S. von § 2 Abs. 4 Sportstättenversicherungsverordnung liegt jedoch gerade nicht vor.

Vielmehr hat die Stadt Halle (Saale) das Stadion entsprechend § 3 Abs. 1 der Sportstättenbenutzungssatzung „für eine auf Erwerb gerichtete sportliche Betätigung oder zur kommerziellen Nutzung“ zur Verfügung gestellt. Diese Nutzung kann die Stadt „gegen Entgelt“ ermöglichen, „wenn der gemeinnützige Sport nicht beeinträchtigt wird oder ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt Halle (Saale) an der Durchführung der Veranstaltung besteht.“ Hierbei sind insbesondere die Rege-

lungen für Entgeltzahlungen gemäß § 3 Abs. 2 und 3 der Sportstättenbenutzungssatzung zu beachten.

Gemäß § 4 der Sportstättenbenutzungssatzung entscheidet der Stadtrat über Ausnahmen von dieser Satzung.

Mit Schreiben vom 02.08.2012 stellte die Stadt Halle (Saale) gegenüber dem LVwA dar, dass der Beschluss des Stadtrates vom 24.03.2010 als eine solche Ausnahme anzusehen ist.

In dem vorliegenden Beschlusstext ist kein einziger Verweis auf eine Ausnahme im Sinne der Sportstättenbenutzungssatzung enthalten. Für eine wirksame Entscheidung des Stadtrates über eine Ausnahme wären in diesem Zusammenhang mindestens die **tragenden rechtlichen Gründe und die finanziellen Auswirkungen für die Stadt** zu benennen. Im Übrigen wäre eine solche Entscheidung im Hinblick auf die deutlichen finanziellen Belastungen für die Stadt unter Berücksichtigung der Haushaltskonsolidierung zu beanstanden gewesen.

**Die vereinbarten Entgelte für die Stadionnutzung entsprechen aufgrund ihrer geringen Höhe nicht den Regelungen der Sportstättensicherungsverordnung und der Sportstättenbenutzungssatzung. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes steht das Nutzungsentgelt für die Überlassung des Stadions an den HFC in einem nicht akzeptablen und unwirtschaftlichen Verhältnis zu den Aufwendungen der SHB.**

Die mit § 5 Abs. 1 Buchstabe a) des Mietvertrages zwischen der SHB und dem Verein vereinbarte Beteiligung an den Eintrittsgeldern (1 Euro je Zuschauer und Spiel) korrespondiert teilweise mit § 2 Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 4 der Sportstättenbenutzungssatzung. Im Gegensatz zur Sportstättenbenutzungssatzung begrenzt der Mietvertrag die Beteiligung der SHB an den Einnahmen durch die Zuschauer auf maximal 85.000 Euro im Jahr. Warum die Begrenzung in die vertraglichen Gestaltungen aufgenommen wurde, war den dem Landesrechnungshof vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

**Die Gestaltung des Mietvertrages bezüglich der Beteiligung der SHB an den Eintrittsgeldern muss überarbeitet werden und sollte mindestens den Intentionen der Sportstättenbenutzungssatzung entsprechen. Der Landesrechnungshof steht weiterhin auf dem Standpunkt, dass nach Auslegung der Sportstättensicherungsverordnung und der Sportstättenbenutzungssatzung**

**die Beteiligung an den Zuschauereinnahmen zusätzlich zum Nutzungsentgelt (Miete) zu vereinbaren war.**

Die Stadt hat trotz ihrer angespannten Haushaltslage den Ersatzneubau des Stadions beschlossen und auch umgesetzt. Mit der Überlassung der Vermarktungsrechte (Bandenwerbung, VIP und Businessbereich, ...) ergeben sich für den Verein neue zusätzliche Einnahmepotentiale. Besonders die großzügige Ausstattung des Stadions mit VIP - Logen und Business - Seats und der LED - Videoleinwand lassen zusätzliche Einnahmen aus der Vermarktung erwarten.

Im Rahmen der Nutzungsüberlassung und der Entgeltvereinbarungen hätte die SHB unter Beachtung der enormen finanziellen Aufwendungen der Stadt eine angemessene Beteiligung am Vermarktungspotential des Stadions vereinbaren müssen. Grundlage sollten die transparent dargestellten Einnahmen aus der Vermarktung der Sportstätte durch den HFC bilden. Vorstellbar ist, dass ein zusätzliches Entgelt in Abhängigkeit vom Erfolg der Vermarktung durch den Verein zu zahlen ist.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich die Stadt eine angemessene Beteiligung an den Einnahmepotentialen des Stadions nicht gesichert hat.**

Wie bereits dargestellt (siehe Pkt. 7.4.4.4), wurde das Stadion mit nicht erforderlichen Ausstattungsmerkmalen (Sauna, Entspannungsbecken, LED - Videoleinwand ...) ausgestattet. Diese Ausstattungen verursachen neben den zusätzlichen Investitionskosten erhöhte Verbrauchskosten (Wasser, Abwasser, Strom und Heizung).

**Der Landesrechnungshof erwartet, dass im Rahmen des Nutzungsverhältnisses Regelungen getroffen werden, die einen kostenneutralen Betrieb der nicht erforderlichen Ausstattungsmerkmale garantieren.**

**Nach Auffassung des Landesrechnungshofes führt die Vielzahl der getroffenen Vereinbarungen zu erheblichen Folgekosten für die Stadt und damit zu einem erhöhten Zuschuss.**

**Die Überlassung des Stadions an den HFC ist für die Stadt Halle (Saale) insgesamt unwirtschaftlich.**

**Die Stadt Halle (Saale) hat es versäumt, durch ein angemessenes Nutzungsentgelt und geeignete Regelungen zur Beteiligung an der Vermarktungspotentialen des Stadions die Belastungen des städtischen Haushaltes zu senken.**

### 8.2.5 Pachtvertrag

Gemäß dem Pachtvertrag hat die SHB den Pachtzins bis zum 3. Werktag monatlich im Voraus zu zahlen. Der monatliche Zuschuss von der Stadt an die SHB ist dagegen bereits zum 1. Werktag im Voraus zu zahlen (§ 2 Nr. 2 Zuschussvertrag).

Durch entsprechende Zurückbehaltungs- und Verrechnungsmöglichkeiten gemäß § 2 Nr. 1 des Pachtvertrages will die Stadt sicherstellen, dass keine zusätzlichen Belastungen für den städtischen Haushalt durch die unterschiedlichen Zahlungsfristen entstehen können.

**Da die Stadt im Rahmen der bestehenden Verträge mit dem Zuschuss auch den Pachtzins in voller Höhe an die SHB „zurückzahlt“, empfiehlt der Landesrechnungshof die Möglichkeit der Vereinbarung einer grundsätzlichen Verrechnungsklausel (Pachtzins mit Zuschuss) zu prüfen. Dadurch könnten auch die anfallenden Zinslasten für die Stadt (diese zahlt einen Zuschuss vor der Zahlungspflicht des Pachtzinses) vermieden werden.**

**Weiterhin ist nach den derzeitigen Regelungen nicht auszuschließen, dass die Stadt im Fall einer Insolvenz der SHB einmalig einen monatlichen Zuschussbetrag i. H. v. 72.500 Euro nicht mehr aufrechnen kann.**

*Die Stadt Halle (Saale) hat mit Schreiben vom 20.06.2012 ohne Begründung erklärt, dass die vom Landesrechnungshof aus dem Vertrag hergeleitete Aufrechnungsmöglichkeit nicht vorliegt.*

Für den Landesrechnungshof ist diese Auffassung nicht nachvollziehbar.

### 8.2.6 Bewirtschaftungsvertrag

Mit Vertrag vom 03.09.2010 schloss die SHB mit der Stadion Halle GbR einen Bewirtschaftungsvertrag für das zukünftige Stadion. Kernpunkt dieses Vertrages sind „Betriebsleistungen“ wie Instandhaltung, Aufrechterhaltung der technischen Funktionen, Reinigungs- und sonstige Serviceleistungen. Die SHB entrichtet für diese Leistungen ein monatliches Entgelt in Höhe 36.333,33 Euro (zzgl. Umsatzsteuer). Dieses unterteilt sich in 9.142,32 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) für Instandsetzung/Instandhaltung und 27.191,02 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) für die Bewirtschaftung.

**Bezüglich der Wirtschaftlichkeit dieser vertraglichen Vereinbarungen kann auf Grund fehlender Vergleichszahlen vom Landesrechnungshof keine Wertung vorgenommen werden.**

Gemäß § 8 des Bewirtschaftungsvertrages (Indizierung und Fortschreibung von Vergütungsbestandteilen) ist für den Teilbereich Instandsetzung- und Instandhaltung eine Preisgleitklausel vereinbart worden. Diese sieht vor, dass in Abhängigkeit von der Entwicklung des Baupreisindex für Deutschland (Angaben des Statistischen Bundesamtes) eine Anpassung dieses Vergütungsanteils vorgenommen wird.

Gemäß einem Rundschreiben des Bundesministers für Wirtschaft und Finanzen (betreffend die Grundsätze zur Anwendung von Preisvorbehalten bei öffentlichen Aufträgen) vom 02. Mai 1972 sind entsprechend dem dort aufgeführten Punkt 2 Buchstabe c Preisklauseln so zu vereinbaren, dass sie erst wirksam werden, wenn ein bestimmter Mindestbetrag überschritten wird (Bagatellgrenze). Nach Überschreiten dieses Mindestbetrages kommt die volle Preisänderung, vermindert um eine gemäß Buchstabe d zu vereinbarende Selbstbeteiligung, zur Anwendung.

**Der Vertragsabschluss durch die SHB berücksichtigte nicht die Interessen der Mehrheitsgesellschafterin Stadt Halle (Saale).**

Die Regelungen des öffentlichen Preisrechtes sind nach Auffassung des Landesrechnungshofes für den Vertrag der SHB mit der Stadion Halle GbR auf Grund der Beteiligungsverhältnisse und der gesamten Ausgestaltung des Stadionbetriebes zumindest analog anwendbar.

Die Indizierungsklausel des § 8 Bewirtschaftungsvertrag sieht weder eine Bagatellgrenze noch eine angemessene Beteiligung des Auftragnehmers vor.

*Die Stadt Halle (Saale) widerspricht mit Schreiben vom 20.06.2012 der Ansicht des Landesrechnungshofes und führt aus, dass die Aufnahme von Bagatellklauseln erfahrungsgemäß überteuerte Angebote zur Folge haben.*

Diese Ausführungen sind weder belegt noch nach Ansicht des Landesrechnungshofes geeignet, die Grundsätze zur Anwendung von Preisvorbehalten zu vernachlässigen.

**Die SHB hat es versäumt, in Anlehnung an die Regelungen zur Anwendung von Preisvorbehalten wirtschaftlich günstigere Bedingungen und damit eine mögliche Senkung des Zuschusses der Stadt vertraglich zu vereinbaren.**

## 9. Schlussfolgerungen

Im Ergebnis der Prüfung des Ersatzneubaus KWS in der Stadt Halle (Saale) stellt der Landesrechnungshof zusammenfassend fest:

1. Die Stadt Halle (Saale) hat dem Landesrechnungshof den den Ersatzneubau KWS und dessen künftige Betreibung betreffenden Sponsoringvertrag nicht vorgelegt. Darüber hinaus hat die Stadt Halle (Saale) einige angeforderte Unterlagen erst verspätet, nicht im Original oder unvollständig bereitgestellt. Dem Landesrechnungshof war es dadurch nicht möglich, alle Sachverhalte hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit abschließend und umfassend zu bewerten.

Die Weigerung der Stadt Halle (Saale), dem Landesrechnungshof Einsicht in einzelne Verträge zu gewähren bzw. erbetene Auskünfte zu erteilen, verstößt gegen kommunal- und landesrechtliche Regelungen und ist nicht hinnehmbar.

2. Die vorgesehene Nutzung des Fußballstadions auf gewerblicher Basis ist keine öffentliche Aufgabe der Stadt Halle (Saale) und begründet insofern kein förderwürdiges erhebliches Landesinteresse.
3. Die Verstöße gegen Auflagen des Fördermittelbescheides, insbesondere im Vergabeverfahren, können Rückforderungen gegenüber der Stadt Halle (Saale) zur Folge haben.
4. Die tatsächlichen Kosten für den Ersatzneubau KWS liegen höher als der vorgesehene finanzielle Rahmen von 17,5 Mio. Euro, weil die Stadt Halle (Saale) zusätzlich Maßnahmen wie
  - die Ertüchtigung des Stadions Halle-Neustadt als Ausweichspielstätte für den HFC,
  - den Abschluss von Beratungsverträgen und
  - die Ausgleichsmaßnahmen in der Dölauer Heidefinanziert hat.

Auch bei der Ausstattung des Stadions hat die Stadt Halle (Saale) als Bauherr und Auftraggeber dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gem. § 156 Abs. 2 GO LSA nicht hinreichend Rechnung getragen. Sowohl bei der Festlegung der Ausstattung des Ersatzneubaus als

auch im Rahmen des Verhandlungsverfahrens wären erhebliche Kostensenkungen möglich gewesen.

5. Die Stadt Halle (Saale) hat nicht nachgewiesen, dass sie die Ausweichspielstätte Stadion Halle-Neustadt dem HFC in der Saison 2010/11 kostendeckend überlassen hat. Sie hat vom HFC kein Nutzungsentgelt gemäß ihrer eigenen Sportstättenbenutzungssatzung erhoben. Für die Vermietung von Räumen in diesem Stadion zahlte der HFC keinen marktüblichen Mietzins.

6. Der Stadt Halle (Saale) werden für die künftige Betreuung des Stadions höhere finanzielle Verpflichtungen als für den Betrieb des „alten“ KWS entstehen, insbesondere durch

- die Zahlung eines jährlichen Zuschusses in Höhe von mindestens 370.000 Euro und
- die Belastungen des städtischen Haushalts durch Abschreibungen.

Soweit die laufenden Einnahmen bzw. Erträge der SHB nicht ausreichen, um die laufenden Ausgaben bzw. Aufwendungen zu decken oder eine Insolvenzantragspflicht durch den Geschäftsführer abzuwenden, ist die Stadt Halle (Saale) vertraglich verpflichtet, der SHB die erforderlichen finanziellen Mittel zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit und Erfüllung des Zwecks der Gesellschaft bis zu einem Höchstbetrag von 870.000 Euro pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus trägt sie als Mehrheitsgesellschafterin allein die Risiken aus der Geschäftstätigkeit der SHB, während sie es versäumt hat, durch geeignete Regelungen zur Beteiligung an den Vermarktungspotentialen des Stadions die Belastungen des städtischen Haushaltes zu senken.

7. Die Förderung des Ersatzneubaus KWS durch das Land Sachsen-Anhalt ist erfolgt, obwohl

- das dafür notwendige erhebliche Landesinteresse nicht nachgewiesen werden konnte und
- die Gesamtfinanzierung durch die Stadt Halle (Saale) nicht gesichert war.

Der Landesrechnungshof hält im Ergebnis der Prüfung die Bearbeitung folgender Aufgaben durch die Stadt Halle (Saale) für unverzichtbar:

- Die Stadt Halle (Saale) hat dem Landesrechnungshof den Sponsoringvertrag zur Verfügung zu stellen und zukünftig Prüfungen durch den Landesrechnungshof nicht zu behindern.
- Die Stadt Halle (Saale) sollte gemeinsam mit dem Landesverwaltungsamt prüfen, ob und in wie weit das Stadion in eine öffentliche Einrichtung zu überführen ist.

Darüber hinaus sollte die Stadt auf eine Anpassung der vertraglichen Regelungen hinwirken, damit ihre Interessen ausreichend gewahrt werden. Dies gilt insbesondere für eine angemessene Beteiligung an den wirtschaftlichen Erfolgen der Nutzer des Stadions.

- Im Rahmen der Erstellung des Verwendungsnachweises für die Förderung des Stadions ist zu dokumentieren, dass die Stadt die Auflagen des Zuwendungsbescheides (z.B. Nachweis der Erfüllung der Anforderungen des Stadionhandbuches) erfüllt hat.

Der Landesrechnungshof hält es für dringend geboten, dass die Stadt Halle (Saale) der Wiedererlangung der dauernden Leistungsfähigkeit oberste Priorität beimisst. Dazu sind die Festlegungen der GO LSA bezüglich der Durchführung der Haushaltswirtschaft konsequent zu beachten.

Das Land Sachsen-Anhalt hat bei künftigen Fördermaßnahmen im Interesse der wirtschaftlichen Verwendung von Landesmitteln

- das Landesinteresse klar zu definieren und zu dokumentieren;
- zur dauerhaften Sicherung des Förderungszwecks die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zuwendungsempfängers und die Sicherung der Gesamtfinanzierung vor Bewilligung der Zuwendung in umfassender Weise zu analysieren und zu prüfen;
- Kriterien für die Übertragung von Aufgaben an Stellen außerhalb der Landesverwaltung eindeutig zu definieren und konsequent anzuwenden sowie
- Entscheidungsprozesse nachvollziehbar und vollständig zu dokumentieren.

  
Seibicke  
Präsident

  
Tracums  
Mitglied des Senats