



Freiburg   
I M B R E I S G A U

Presse- und Öffentlichkeitsreferat

Rathausplatz 2 – 4 • 79098 Freiburg

Tel.: 07 61 / 2 01 - 13 10

Fax: 07 61 / 2 01 - 13 99

Internet: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

E-Mail: [pressereferat@stadt.freiburg.de](mailto:pressereferat@stadt.freiburg.de)

---

Walter Preker, Tel.: 07 61 / 2 01 – 1010

E-Mail: [walter.preker@stadt.freiburg.de](mailto:walter.preker@stadt.freiburg.de)

## Pressemitteilung

18.01.2016

**Bürgermeisteramt legt Vorschlag zur künftigen „Stadion Freiburg Objektträger“ (SFG) mit dem Sport-Club als atypisch stillem Gesellschafter vor**

**Gemeinderat entscheidet am 2. Februar**

**Gesellschaft wird Bauherrin, Eigentümerin und Verpächterin des neuen Stadions**

**Modell einer Objektträger-Gesellschaft war bereits im Grundsatz mit dem Bürgerentscheid festgelegt und knüpft an gute Erfahrungen der OTG Messe an**

**Nächster Schritt nach Gründung der Gesellschaften:  
Ausschreibung für Planung und Bau des Stadions aus einer Hand**

Der nächste Schritt auf dem Weg zum neuen Fußballstadion: In der ersten Sitzung des neuen Jahres am 2. Februar entscheidet der Gemeinderat über die Gründung einer „Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co. KG“ (kurz: SFG) als „gemeinsame“ Gesellschaft der Stadt Freiburg und des Sport-Club Freiburg. Die wichtigste Aufgabe der neuen Gesellschaft: Sie wird das Stadion bauen und ist nach dessen Fertigstellung Eigentümerin und Verpächterin der Fußballarena im Gewann Wolfswinkel. Mit der Gründung der Gesellschaft entscheidet der Gemeinderat auch über das Vertragswerk zwischen Stadt und SC, in dem unter anderem die Kapitaleinlage des Sport-Club von mindestens 15 Millionen Euro in die SFG festgesetzt wird (plus jährlich eine weitere Million Euro für jedes Jahr, in dem der SC in der 1. Bundesliga spielt,

bis zu einer Obergrenze von insgesamt 20 Millionen Euro) sowie die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Geschäftsführung der gemeinsamen Tochtergesellschaft geregelt werden. Voraussichtlich zum 1. April soll die Gesellschaft starten und als wichtigsten nächsten Verfahrensschritt das Ausschreibungsverfahren auf den Weg bringen, das derzeit gemeinsam in der Stadtverwaltung und in der Chefetage des Sport-Club vorbereitet wird.

Die Vorlage an den Gemeinderat mit den umfangreichen Entwürfen zu den Vertragswerken werden am 20. Januar im Bauausschuss und am 25. Januar im Hauptausschuss vorberaten und am 2. Februar im Gemeinderat entschieden.

Mit der künftigen „Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co.KG“ knüpfen Stadt und SC an ein Modell an, das bereits beim Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions in Stuttgart zwischen der Stadt Stuttgart und dem VfB in ähnlicher Form angewandt wurde. Diese Konstruktion hat sich auch beim Bau und Betrieb der Messe Freiburg Ende der 1990er Jahre bewährt. Auch dort wurde eine Objektträgergesellschaft (OTG), eingerichtet, die zunächst als Bauherrin und nach Fertigstellung als Eigentümerin und Verpächterin der Messe fungierte.

In den wesentlichen Eckpunkten ist das gesellschaftsrechtliche Modell einer zu 100 % städtischen Objektträger-Gesellschaft als Bauherrin und Eigentümerin des künftigen Stadions bereits im November 2014 vom Gemeinderat beschlossen worden und war Gegenstand des Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzepts, das im Bürgerentscheid am 1. Februar 2015 zur Abstimmung stand. Da der Bürgerentscheid das Quorum der Ja-Stimmen erreicht hat und damit gültig war, ist die Stadt auch an diese Beschlusslage gebunden. Sie wird nun mit der konkreten gesellschaftsrechtlichen Konstruktion und den Vertragswerken umgesetzt. Die Kommunalaufsicht des Regierungspräsidiums hat gegenüber dem städtischen Rechtsamt ausdrücklich diese gesellschaftsrechtliche Konstruktion bestätigt und auf die Bindungswirkung des Bürgerentscheids hingewiesen.

Der zwischen Stadt und Sport-Club abgestimmte Vorschlag sieht die Gründung von zwei Gesellschaften vor, von denen jedoch nur die Stadion Freiburg Objektträger GmbH & Co.KG (SFG) als Bauherrin und künftige Eigentümerin nach außen in Erscheinung tritt. Daneben wird eine bei diesem Modell gesetzlich vorgeschriebene „Stadion Freiburg Verwaltungs-GmbH“ gegründet, die als Komplementärin der SFG fungiert.

In die SFG bringt die Stadt als Sacheinlage das Grundstück für das künftige Stadion ein. Der SC zahlt als atypisch stiller Gesellschafter eine Kapitaleinlage von mindestens 15 Millionen Euro in die SFG ein, sowie bis zu einer Obergrenze von insgesamt 20 Millionen Euro für jedes Jahr in der 1. Bundesliga zusätzlich 1 Million Euro.

Als weitere Beteiligung soll die derzeit bei der Messe Freiburg bestehende „stille Beteiligung“ der Badischen Staatsbrauerei Rothaus AG von 12,78 Millionen Euro einfließen. Das Engagement der Staatsbrauerei ist im Januar letzten Jahres mit dem Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden der Rothaus-Brauerei, Landwirtschaftsminister Alexander Bonde, vereinbart worden und wird voraussichtlich 2019 umgesetzt werden. Die Rothaus-Beteiligung ist (wie bereits bisher bei der Messe) von der SFG zu verzinsen und verbleibt in voller Höhe für die vereinbarte Laufzeit in der Gesellschaft. Die verbleibenden bis zu 32,7 Millionen Euro sollen über Darlehen fremdfinanziert werden, wobei die SFG als städtische Gesellschaft Kommunalkreditkonditionen für den verbürgten Kreditanteil in Anspruch nehmen kann. Diese Kommunalkreditkonditionen liegen unter den marktüblichen Zinssätzen. Dazu wird die Gesellschaft die aktuelle Niedrigzinsphase nutzen.

Die wichtigste Aufgabe der SFG ist der Bau und die spätere Verpachtung des Stadions. Nach Fertigstellung verpachtet die Stadion Freiburg-Objektträger GmbH das Stadion an den SC, der dafür eine jährliche Pacht zahlt und darüber hinaus alle Unterhaltungspflichten tragen wird. Für die 1. Bundesliga ist eine jährliche Pacht von maximal 3,8 Millionen Euro netto vereinbart; in der 2. Bundesliga von bis zu 2,5 Millionen Euro netto, womit der gesamte Aufwand (Zinsen, Bürgschaftsprovision und Abschreibungen sowie die laufenden Verwaltungskosten der Gesellschaft) gedeckt ist.

Für die Gesellschaft wird ein Aufsichtsrat eingerichtet, dem auf städtischer Seite zehn Mitglieder des Gemeinderats, der Oberbürgermeister und der Baubürgermeister angehören werden, Der Sport-Club entsendet vier Mitglieder in den Aufsichtsrat, deren Stimmen gegenüber den städtischen Vertretern dreifach gewichtet sind, so dass faktisch eine Stimmenparität mit jeweils 12 Stimmen beider Gesellschafter besteht. Oberbürgermeister Dieter Salomon und SC-Vorstand Oliver Leki: „Wir verstehen uns in einer gleichberechtigten Partnerschaft, in der jede Seite ihren Teil zu einem guten Ergebnis beisteuern will. Dies soll auch im Aufsichtsrat durch ein ausgewogenes Stimmenverhältnis zum Ausdruck kommen.“ Über die personelle Besetzung des Aufsichtsrats wird in einer späteren Sitzung des Gemeinderats entschieden.

Gemeinsames Ziel beider Gesellschafter ist eine möglichst schlanke Administration. Geleitet werden soll die Stadion-Gesellschaft von drei Geschäftsführern, die bereits intensiv im Rathaus und beim SC mit dem Stadionprojekt befasst sind und neben ihren originären Aufgaben die Geschäftsführung nebenamtlich übernehmen werden:

Für den kaufmännischen Part soll der Leiter der Beteiligungsverwaltung in der Stadtkämmerei, Reinhard Zähringer, bestellt werden. Der Diplom-Volkswirt und Fachmann in Finanzierungsfragen war bereits u.a. Geschäftsführer der OTG Messe und verfügt über vielfältige Erfahrungen in der Gründung und Leitung sowie Steuerung von städtischen Gesellschaften.

Den technischen Part verantwortet als Geschäftsführer Jochen Tuscher, Projektleiter für das Stadion im Amt für Projektsteuerung und Stadtentwicklung im Baudezernat. Der Diplom-Ingenieur und Stadtplaner hat in renommierten Architekturbüros an Stadionprojekten mitgearbeitet, u.a. bei Albert Speer & Partner. 2014 kam er als Projektleiter zur Stadt.

Den SC wird Marcel Boyé in der Geschäftsführung vertreten. Der Leiter der Abteilung „Organisation und Stadion“ beim Sport-Club war nach dem Studium in Sportmanagement bei renommierten Beratungsgesellschaften und mehrere Jahre bei der Stadion Frankfurt Management GmbH tätig. Seit 2014 ist er beim SC für das Freiburger Stadionprojekt verantwortlich.

Die vorrangige Aufgabe der neuen Gesellschaft auf dem Weg zu einem neuen Stadion ist die europaweite Ausschreibung für eine so genannte „Totalübernehmer- bzw. Totalunternehmer-Vergabe“, d.h. eine kombinierte Vergabe von Planung und Bau an einen Anbieter. Das bedeutet: Der architektonische Entwurf und die vollständige Bauausführung bleiben in der Hand eines Anbieters, in der Regel einer Arbeitsgemeinschaft von Bauunternehmen und Architektur- oder Planungsbüros. Anders als bei herkömmlichen Ausschreibungen, können im Rahmen von so genannten strukturierten VOB-Verhandlungsverfahren Bieterangebote verbessert und überarbeitet werden. Die Auswahl eines Angebots trifft die Objektträger-Gesellschaft unter Einbindung einer Fachjury nach einem Kriterienkatalog, der unter anderem die Aspekte Funktionalität, Gestaltung, wirtschaftlichen Vermarktbarkeit, Folgekosten sowie Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Vorlage macht ausdrücklich auf die Vorteile eines solchen Vergabeverfahrens gegenüber einer herkömmlichen Vergabe aufmerksam: Durch ein abzugebendes Festpreis-Angebot besteht von Beginn an ein hohes Maß an Kostensicherheit. Dies gilt auch für die Einhaltung von Terminen. Die überwiegende Mehrzahl der in den letzten Jahren gebauten Fußballstadien in Deutschland ist ebenfalls auf dem Weg einer solchen Vergabe realisiert worden. Auch bei den derzeit geplanten Neu- oder Umbauprojekten für Stadien in Darmstadt, Karlsruhe oder Fürth wird dieses Verfahren angewandt.

Die TU-/TÜ-Vergabe wird parallel zum bereits laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans europaweit ausgeschrieben. Bis zum 2. Quartal 2017 – so die bisherige Zeitplanung -, soll das Bebauungsplanverfahren die so genannte „Planreife“ erreichen, an die sich unmittelbar das Baugenehmigungsverfahren anschließt. Mit der Planreife nach dem Baugesetzbuch hat der Bebauungsplan einen Stand erreicht, der die Erteilung einer Baugenehmigung erlaubt. Bis zu diesem Zeitpunkt soll auch die Entscheidung über den Errichter des Stadions und dessen architektonisches Konzept getroffen sein.

Soweit der Zeitplan für die Verfahren – Bebauungsplan, Ausschreibung und Vergabe des Totalübernehmers sowie Baugenehmigung – eingehalten werden kann, könnte im zweiten Halbjahr 2017 mit dem Bau des Stadions begonnen werden.

---

**Ansprechpartner:**

Walter Preker  
Pressesprecher des Oberbürgermeisters  
Stadt Freiburg im Breisgau  
+49 (0)761 201 1010  
[walter.preker@stadt.freiburg.de](mailto:walter.preker@stadt.freiburg.de)  
[www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

Marius Brecht  
Leiter Kommunikation & Medien  
SC Freiburg  
+49 (0) 761 38551 167  
[m.brecht@scfreiburg.com](mailto:m.brecht@scfreiburg.com)  
[www.scfreiburg.com](http://www.scfreiburg.com)