tipico
HAUPTPARTNER DER 3. LIGA

Offizieller Online-Fanshop
www.energiefanshop.de

FC Energie Cottbus e.V. | Am Eliaspark 1 | 03042 Cottbus

Cottbus, 15.03.2026

DIE LAUSITZ. KRASSE GEGEND. krasse-lausitz.de

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

LEAG
Sparkasse Spree-Neiße
Koalick.de
BLOCKHAUS IMMOBILIEN
KRÖGER
Feldschlößchen
macron
LAUSITZER RUNDSCHAU
AHC www.AHConline.de
ESP TRONIC
Stadtwerke Cottbus
BRALE Energy
travel HOTELS
ROT WEISS FC ENERGIE COTTBUS

VERGABEUNTERLAGEN

Öffentliche Ausschreibung gemäß § 8 UVgO
STARK – Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren

Leistung: Erstellung einer ergebnisoffenen Machbarkeits- und Konzeptstudie
zur nachhaltigen Weiterentwicklung des LEAG Energie Stadions in Cottbus/Chóśebuz

Zuwendung / Förderkennzeichen: 46SK0327X

Auftraggeber	FC Energie Cottbus e.V., Am Eliaspark 1, 03042 Cottbus/Chóśebuz
Projektzeitraum (Leistungserbringung)	01.06.2026 – 31.12.2027
Angebotsfrist	01.05.2026 23 Uhr
Bindefrist	01.06.2026
Art der Vergabe	Die Bekanntmachung erfolgt über die Website des Auftraggebers sowie durch geeignete Veröffentlichung zur Sicherstellung eines angemessenen Wettbewerbs.
Kontakt (Vergabestelle)	studie@fcenergie.com

A. Bekanntmachung und Verfahrensdaten

A1. Kurzbezeichnung / Titel
Erstellung einer ergebnisoffenen Machbarkeits- und Konzeptstudie zur nachhaltigen Weiterentwicklung des LEAG Energie Stadions in Cottbus/Chóśebuz (STARK).

A2. Auftraggeber / Kontaktstelle
FC Energie Cottbus e.V., Am Eliaspark 1, 03042 Cottbus/Chóśebuz.
Kontakt Vergabestelle: studie@fcenergie.com

A3. Art und Umfang der Leistung
Gegenstand ist die Erstellung einer ergebnisoffenen Machbarkeits- und Konzeptstudie (nicht-investiv) mit Bestands-/Umfeldanalyse, Variantenuntersuchung, Nutzungs-, Betriebs- und Betreiber-/Governance-Konzept, Standortanalyse, Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsmodellen sowie Nachhaltigkeits-/Klima-/Mobilitäts- und Barrierefreiheitsintegration und einem strukturierten Beteiligungsprozess. Details siehe Teil C (Leistungsbeschreibung).

A4. Laufzeit / Ausführungsfristen
Leistungserbringung: 01.06.2026 bis 31.12.2027 (Projektzeitraum).
Kick-off innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Zuschlagserteilung.

A5. Vergabeverfahren / Rechtsgrundlagen
Ausschreibung nach UVgO. Die Vergabe erfolgt unter Beachtung der Nebenbestimmungen (ANBest-P) und der haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 44 BHO).

A6. Fristen
Veröffentlichung: 15.03.2026
Bieterfragen bis: 15.04.2026.
Angebotsfrist (Ende): 01.05.2026 23 Uhr.
Bindefrist (Ende): 01.06.2026.

A7. Form der Angebotsabgabe / Kommunikation
Elektronische Kommunikation. Angebote sind ausschließlich elektronisch als PDF-Dokumente per E-Mail an **studie@fcenergie.com** einzureichen. Maßgeblich ist der Eingang auf dem Server des Auftraggebers.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Informationsbasis bietet der Auftraggeber optional die Möglichkeit zu Vor-Ort-Terminen im LEAG Energie Stadion an. Bietergespräche bzw. Begehungen des Stadionareals sind im Zeitraum vom **24.03. bis 27.03.** nach vorheriger Terminvereinbarung (per eMail) möglich.
Die Teilnahme ist freiwillig. Eine Nichtteilnahme führt zu keinen Nachteilen im Vergabeverfahren.

A8. Eignungs- und Zuschlagskriterien (Kurz)

Eignung: Fachkunde/Leistungsfähigkeit/Zuverlässigkeit gemäß Teil B.
Zuschlag: bestes Preis-Leistungs-Verhältnis gemäß Bewertungsmatrix Teil D (Qualität 70 %, Preis 30 %).

B. Teilnahmebedingungen, Eignung, Ausschlussgründe, mit dem Angebot einzureichende Unterlagen

B0. Bestandteil der Vergabeunterlagen / Mit dem Angebot einzureichende Unterlagen

Mit dem Angebot sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen vollständig und fristgerecht einzureichen. Unvollständige Angebote können gemäß den vergaberechtlichen Bestimmungen vom Verfahren ausgeschlossen werden, sofern fehlende Unterlagen nicht im Rahmen einer zulässigen Nachforderung nachgereicht werden.

1. Eigenerklärungen (Checkliste)
Folgende Eigenerklärungen sind ausgefüllt und unterschrieben einzureichen:

- Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit und zu Ausschlussgründen
- Eigenerklärung zu Interessenkonflikten und möglicher Vorbefassung
- Eigenerklärung zur Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie zur Vertraulichkeit
- Eigenerklärung zu Nutzungsrechten und geistigem Eigentum (IP-Rechte) an den im Rahmen der Leistungserbringung entstehenden Arbeitsergebnissen
- Eigenerklärung zu Nachunternehmern
- Eigenerklärung zur Einhaltung von Compliance-Regeln sowie Anti-Korruptionsbestimmungen

2. Struktur der Angebotsunterlagen

Das Angebot ist entsprechend der verbindlichen Struktur Angebotsunterlagen (Pflichtgliederung) einzureichen. Die Angebotsunterlagen müssen mindestens folgende Bestandteile enthalten:

1. Anschreiben und Angebotsformblatt
- rechtsverbindlich unterzeichnet
- Benennung eines verantwortlichen Ansprechpartners

2. Projektverständnis und Methodik
- Darstellung des Verständnisses der Aufgabenstellung
- Beschreibung der methodischen Herangehensweise
- Darstellung der Sicherstellung einer ergebnisoffenen Untersuchung

3. Arbeitsprogramm
- Beschreibung der geplanten Umsetzung der einzelnen Arbeitspakete
- Darstellung eines Zeit- und Ressourcenplans (inkl. Meilensteine)

4. Beteiligungs- und Moderationskonzept
- Darstellung der geplanten Beteiligungsformate
- Vorgehen zur Einbindung relevanter Stakeholder

5. Ansatz zur Wirtschaftlichkeits- und Finanzmodellierung
- Beschreibung der Modellarchitektur
- Darstellung der vorgesehenen Sensitivitätsanalysen
- Sicherstellung der Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit der Modelllogik

6. Projektteam und Referenzen
- Darstellung der Projektorganisation
- Lebensläufe (CVs) der vorgesehenen Projektmitglieder
- Referenzen zu vergleichbaren Projekten gemäß Anlage 1

7. Preisblatt
- vollständig ausgefülltes Preisblatt gemäß Anlage
- Darstellung der Gesamtkosten sowie ggf. der Kostenstruktur

8. Eigenerklärungen
- vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Eigenerklärungen gemäß Anlage 3

9. Nachweis einer Haftpflichtversicherung
- Nachweis über das Bestehen einer Betriebs- bzw. Berufshaftpflichtversicherung oder eine verbindliche Erklärung über deren Abschluss im Zuschlagsfall.

B1. Grundsätze

Die Vergabe folgt den Grundsätzen Wettbewerb, Gleichbehandlung, Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Vertraulichkeit. Alle Informationen werden allen Bietern in gleicher Weise zugänglich gemacht.

B2. Bietergemeinschaft / Nachunternehmer / Nebenangebote

Bietergemeinschaften sind nicht zugelassen. Die Leistung ist als Gesamtauftrag zu erbringen; eine Aufteilung in Lose erfolgt nicht.
Nachunternehmer sind zulässig; Art und Umfang der vorgesehenen Leistungen sind anzugeben. Der Auftragnehmer bleibt gesamtschuldnerisch verantwortlich.
Nebenangebote sind nicht zugelassen. Es sind ausschließlich Angebote auf Grundlage der vorgegebenen Leistungsbeschreibung und Struktur einzureichen.
Pauschalangebote oder Globalangebote ohne nachvollziehbare, differenzierte Preis- und Leistungsaufschlüsselung sind unzulässig.
Das Angebot muss eine transparente, positionsbezogene Kalkulation enthalten, aus der sich der angebotene Gesamtpreis nachvollziehbar ergibt. Angebote, die diese Anforderungen nicht erfüllen, werden von der Wertung ausgeschlossen.

B3. Eignungsnachweise (Mindestanforderungen)

Mit dem Angebot sind einzureichen (Mindestumfang):
- Eigenerklärung Zuverlässigkeit / Ausschlussgründe (Selbstauskunft)
- Darstellung Unternehmen (Profil, Leistungsportfolio, Ansprechpartner)
- Projektteam (Organigramm, Rollen, CVs, Verfügbarkeit)
- Mind. 3 Referenzen aus den letzten 5 Jahren (vergleichbare Studien/Strategie-/Betriebs-/Betreiber-/Wirtschaftlichkeitskonzepte, idealerweise Sport-/Event-/Infrastruktur)
- Erklärung Interessenkonflikte (insb. keine Vorbefassung, keine Bindungen, die Neutralität gefährden)
- Erklärung DSGVO/Datenschutz & Vertraulichkeit

- Erklärung zur Übertragung von Nutzungsrechten an Arbeitsergebnissen
- Eigenerklärung zur Einhaltung von Mindestarbeitsbedingungen / Anti-Korruption / Compliance

B4. Ausschlussgründe

Ein Angebot kann ausgeschlossen werden, wenn es verspätet eingeht, unzulässige Änderungen an Vergabeunterlagen enthält, Mindestanforderungen nicht erfüllt, oder wesentliche Unterlagen trotz Nachforderung nicht fristgerecht vorgelegt werden.

B5. Aufklärung / Nachforderung

Der Auftraggeber kann zur Aufklärung von Angebotsinhalten Rückfragen stellen. Nachforderungen von Unterlagen erfolgen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgebots. Nachforderungen dürfen keine unzulässige inhaltliche Nachbesserung des Angebots bedeuten.

C. Leistungsbeschreibung (Pflichtenheft) – ergebnisoffene Machbarkeits- und Konzeptstudie

Die Leistungsbeschreibung konkretisiert den in den Projektunterlagen beschriebenen Untersuchungsauftrag: Bestands- und Umfeldanalyse, Variantenuntersuchung, Betriebs- und Betreiber-/Governance-Modelle, Wirtschaftlichkeits-/Finanzierungsmodelle,

Nachhaltigkeit/Klima/Mobilität/Barrierefreiheit als Querschnitt, sowie Beteiligungs- und Abstimmungsformate. Die Studie ist ergebnisoffen zu erarbeiten; zu dokumentieren sind Annahmen, Datenquellen, Berechnungslogiken und Abwägungen.

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der Studie

Die Machbarkeits- und Konzeptstudie bezieht sich auf sämtliche dem FC Energie Cottbus e. V. zugeordneten Liegenschaften, Gebäude, Anlagen und infrastrukturellen Bestandteile im funktionalen Zusammenhang mit dem Standort LEAG Energie Stadion.
Hierzu zählen insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- das LEAG Energie Stadion (Haupttribünen- und Funktionsbereiche),

- Trainingsplätze und Trainingsgelände,

- Sozial- und Funktionsgebäude,
- Turnhalle, Parkplätze,
- Verwaltungs- und Nebenflächen,
- Außenanlagen, Erschließungsflächen sowie verkehrliche Infrastruktur,
- sonstige betriebsnotwendige Anlagen und Nebengebäude und Liegenschaften.

Die Untersuchung umfasst sowohl baulich-funktionale als auch betriebliche, wirtschaftliche, nachhaltigkeitsbezogene und regionalökonomische Aspekte sämtlicher vorgenannter Bestandteile, soweit diese für die Gesamtbewertung, Variantenentwicklung und strategische Weiterentwicklung des Standortes relevant sind.

C1. Abgrenzung (Nicht-Leistungen)

Nicht Gegenstand sind insbesondere:

- HOAI-Leistungsphasen (Objektplanung, Fachplanung) und Planungsleistungen zur Bauausführung
- Genehmigungs- oder Ausführungsplanung, statische Nachweise, Ausschreibungen von Bauleistungen
- Bauüberwachung/Objektüberwachung, SiGeKo-Leistungen

C2. Grundsätze der Leistungserbringung

- Ergebnisoffenheit: keine Vorfestlegung auf eine Variante; transparentes Varianten-Screening
- Nachvollziehbarkeit: jede wesentliche Aussage mit Quelle/Herleitung; Rechenmodelle offenlegen
- Prüfungssicherheit: alle Arbeitsergebnisse in revisionssicherer Struktur; Versionierung
- Partizipation: Beteiligungsformate als fachlicher Input; Rückspiegelung in Variantenlogik

C3. Arbeitspakete (AP) mit Mindestinhalten, Deliverables und Akzeptanzkriterien

Die folgenden Arbeitspakete sind als Mindestumfang zu verstehen. Bieter dürfen Verbesserungen anbieten, müssen aber mindestens den Umfang erfüllen.

AP0 – Projektsteuerung, Qualitätssicherung, Datenmanagement

Ziel: Sicherstellung eines steuerbaren, prüffähigen Projektablaufs inkl. Risiko-, Qualitäts- und Dokumentationsmanagement.

Leistungen (Mindestanforderungen):

- Kick-off-Workshop (Agenda, Protokoll, Arbeitsvereinbarung, Datenzugang)
- Projektstrukturplan (PSP), detaillierter Termin- und Ressourcenplan (Gantt)
- Risikoregister (Risiken, Eintrittswahrscheinlichkeit, Auswirkung, Maßnahmen, Owner)
- Qualitätsplan (Review-Zyklen, Prüflisten, Freigabeprozess)
- Dokumenten- und Versionsmanagement (Ordnerlogik, Benennung, Änderungsprotokoll)
- Einrichtung eines Steuerungskreises (mind. quartalsweise) und Arbeitsgruppen

Deliverables (mind.):

- Projektmanagementplan (PSP + Gantt)
- Risikoregister (laufend aktualisiert)
- Qualitäts- und Dokumentationskonzept
- Protokolle Steuerungsrunden / Workshops

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Alle Dokumente in editierbaren Formaten; Versionierung nachvollziehbar
- Gantt enthält Meilensteine, Deliverables, Verantwortlichkeiten und Puffer

AP1 – Bestands- und Umfeldanalyse (Konzeptniveau inkl. Kostenschätzung)

Ziel: Datenbasierte Ausgangslage als Grundlage für Varianten und Modelle.

Leistungen (Mindestanforderungen):

- Sichtung vorhandener Unterlagen (Konzept-/Entwurfsstände, Betrieb, Nutzung, Verträge, Kennzahlen)
- Erhebung Betriebs-/Nutzungsdaten (Belegung, Veranstaltungen, Prozessketten, Flächen, Personal)

- Analyse Umfeld/Region: demografische/ökonomische Trends, Strukturwandelbezug, Wettbewerb/Benchmark
- Erschließung/Mobilität/Verkehr (qualitativ, Konzeptniveau)
- Identifikation von Restriktionen (Betriebszeiten, Sicherheitsanforderungen, Bestandsschutz, Barrieren)
- SWOT-Analyse und Ableitung von Handlungsfeldern

Standortanalyse (verpflichtend)

- Makro- und Mikrolageanalyse (Stadt, Region, Einzugsgebiet)
- Analyse der demografischen Entwicklung (Bevölkerungsstruktur, Trends)
- Wirtschaftsstruktur und Branchenumfeld der Region
- Kaufkraft- und Besucherpotenziale im Einzugsgebiet
- Wettbewerbssituation vergleichbarer Veranstaltungs- und Sportstandorte
- Rolle des Standortes im regionalen Strukturwandel

- Infrastruktur- und Erreichbarkeitsanalyse
- ÖPNV-Anbindung (Taktung, Kapazitäten, Fernverkehrsanbindung)
- Straßenanbindung und Leistungsfähigkeit des Individualverkehrs
- Verkehrsführung an Spiel- und Veranstaltungstagen
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur
- Parkraumsituation (Bestand, Auslastung, Erweiterungspotenziale)
- Barrierefreie Erschließung
- Bewertung der Leistungsfähigkeit unter verschiedenen Nutzungs- und Liga-Szenarien

- Städtebauliche Einbindung und Entwicklungsperspektiven
- Einordnung in bestehende Bauleitplanung und kommunale Entwicklungskonzepte
- Analyse angrenzender Nutzungen und Flächenpotenziale
- Möglichkeiten der funktionalen Ergänzung (z. B. Bildung, Freizeit, Gewerbe, Mischnutzung)
- Potenziale für Flächenoptimierung und Arealentwicklung

- Bewertung regionaler Wertschöpfungs- und Entwicklungsimpulse

- Bedeutung als wirtschaftlicher Impulsgeber für Stadt und Region
- Effekte auf lokale Wertschöpfungsketten
- Potenziale für regionale Kooperationen
- Beitrag zur Standortattraktivität und Identitätsbildung
- Strukturwandelrelevante Entwicklungsimpulse

- Benchmark vergleichbarer Stadionstandorte
- Vergleich ausgewählter Referenzstandorte (3. Liga / 2. Liga)
- Lagequalität und Erreichbarkeit
- Multifunktionale Nutzungskonzepte
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Städtebauliche Integration
- Übertragbare Best-Practice-Ansätze

Deliverables (mind.):

- Grundlagenbericht (Bestand & Umfeld) inkl. Daten- und Quellenverzeichnis
- SWOT und Handlungsfelderkatalog
- Anforderungs- und Restriktionsmatrix
- Schriftlicher Standortanalysebericht (Bestands- und Bewertungsteil)
- Kartografische Darstellung von Einzugsgebiet, Erreichbarkeit und Umfeldstruktur
- Infrastruktur- und Erreichbarkeitsmatrix (ÖPNV, IV, Rad, Fuß, Parkraum)
- Städtebauliche Potenzialanalyse inkl. Flächen- und Entwicklungsübersicht
- Benchmark-Tabelle vergleichbarer Stadionstandorte (3. Liga / 2. Liga)
- Bewertungsmatrix der Standortqualität mit klar definierten Kriterien
- Zusammenfassende Handlungsempfehlungen für die Variantenentwicklung
- Präsentationsunterlage für Steuerungskreis / politische Gremien

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Quellenlage transparent; Datenlücken benannt und Umgang beschrieben
- Handlungsfelder sind logisch aus Analyse abgeleitet

- Alle Analysebestandteile gemäß Leistungsbeschreibung vollständig bearbeitet
- Datenquellen, Annahmen und Bewertungslogiken transparent dokumentiert
- Karten, Tabellen und Bewertungsmatrizen nachvollziehbar und prüffähig dargestellt
- Vergleichsstandorte begründet ausgewählt und methodisch einheitlich bewertet
- Standortbewertung konsistent mit Variantenentwicklung und weiteren Arbeitspaketen
- Handlungsempfehlungen klar aus den Analyseergebnissen abgeleitet
- Dokumente in editierbaren Formaten übergeben (inkl. Tabellen und Bewertungsmatrizen)
- Präsentationsunterlagen steuerungs- und gremienfähig aufbereitet

AP2 – Variantenentwicklung und Variantenbewertung
Ziel: Mindestens drei tragfähige Entwicklungsszenarien/Varianten mit nachvollziehbarer Bewertung.

Leistungen (Mindestanforderungen):
- Entwicklung mind. 3 Varianten (z. B. Basis-/Optimierungs-/Transformationsvariante) inkl. Leistungsumfang, Flächen-/Funktionslogik
- Definition Bewertungsrahmen: Kriterien, Gewichtung, Mindestanforderungen, Ausschlusskriterien
- Multi-Kriterien-Bewertung (Nutzen, Machbarkeit, Risiken, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit)
- Sensitivitätsanalyse auf zentrale Treiber (Auslastung, Erlöse, Kosten, Investitionsbedarf)
- Stufen- und Maßnahmenplan (kurz-/mittel-/langfristig) je Variante

Deliverables (mind.):
- Variantenkatalog (Beschreibung, Prämissen, Chancen/Risiken)
- Bewertungsmatrix inkl. Gewichtungen und Ergebnisdarstellung
- Stufen-/Maßnahmenplan je Variante

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Mind. 3 Varianten; Bewertungslogik nachvollziehbar; Prämissen dokumentiert
- Sensitivitäten mit Parametern/Spannen im Excel-Modell hinterlegt

AP3 – Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität, Barrierefreiheit (Querschnitt)

Ziel: Systematische Integration von Nachhaltigkeits- und Transformationsanforderungen in Varianten und Roadmap. Einbezug der Kriterien DFB und DFL.

Leistungen (Mindestanforderungen):
- Definition KPI-Set (z. B. Energie/CO_2, Ressourcen, Abfall, Wasser, Mobilität, Inklusion) auf Konzeptniveau
- Ableitung Zielparameter je Variante (Zielkorridore, Quick-Wins, mittelfristige Maßnahmen)
- Mobilitäts-/Erschließungsbausteine (ÖPNV, Rad, Fuß, Parken, Veranstaltungsspitzen) – Konzeptniveau
- Barrierefreiheit/Teilhabe: Handlungsbedarfe, Prioritäten, Nutzergruppen
- Dokumentation von Wechselwirkungen (Kosten/Nutzen)

Deliverables (mind.):
- KPI-Katalog inkl. Definitionen, Messbarkeit, Datenquellen
- Nachhaltigkeits-/Klimakapitel je Variante
- Maßnahmenliste inkl. Priorisierung und Abhängigkeiten

Abnahmekriterien (prüffähig):
- KPI sind eindeutig definiert; je KPI wird Messmethode/Quelle genannt
- Maßnahmen sind in Roadmap überführt

AP4 – Nutzungs- und Betriebskonzept

Ziel: Plausibles, umsetzbares Nutzungs- und Betriebskonzept als Basis der Wirtschaftlichkeit.

Leistungen (Mindestanforderungen):
- Zielgruppen- und Nutzungslogik (Sport, Kultur, Tagung, Community, Nachwuchs)
- Belegungskonzept (Jahresbandbreiten, Saisonalität, Spitzenlasten)

- Betriebsprozesse (An-/Abreise, Einlass, Sicherheit, Reinigung, Technik, Catering) – Konzeptniveau
- Erlöshebel (Ticketing, Hospitality, Vermietung, Naming/Partner, Drittveranstaltungen)
- Kosten- und Ressourcenlogik (Personal, Fremdleistungen, Energie, Instandhaltung)
- Wettbewerbsumfeldanalyse auf Standortebene

Deliverables (mind.):
- Nutzungskonzept inkl. Belegungs- und Zielgruppensystematik
- Betriebskonzept (Prozesslandkarte + Verantwortlichkeiten)
- Erlös-/Kostenhebel-Liste mit Annahmen

Abnahmekriterien (prüffähig):
- Belegungslogik ist mit Annahmen hinterlegt; Erlöshebel sind nachvollziehbar begründet

AP5 Regionalökonomische Analyse (Ist- und Szenariobetrachtung)

Ziel**:** Analyse und Bewertung der regionalökonomischen Effekte des LEAG Energie Stadions im Status quo sowie unter baulichen (Umbau / Neubau) und sportlichen Szenarien (3. Liga / 2. Liga).

Leistungen (Mindestanforderungen)
- Erhebung und Analyse der regionalökonomischen Effekte im Ist-Zustand
  (direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfung, Beschäftigung, Besucherherkunft, Übernachtungen, regionale Lieferketten)
- Szenarioanalyse für mindestens zwei bauliche Varianten (Umbau / Modernisierung und Neubauoption) – Effekte in Bau- und Betriebsphase
- Szenarioanalyse für sportliche Entwicklung (3. Liga & 2. Liga) (Zuschauerentwicklung, Medienreichweite, Standortwirkung, Kaufkraftzufluss)
- Quantitative Abschätzung regionaler Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte
  unter Verwendung einer nachvollziehbaren Methodik (z. B. Multiplikatoren- oder Input-Output-Ansatz)

- Sensitivitätsanalyse zentraler Parameter (Zuschauerzahlen, Investitionsvolumen, Auslastung)

Deliverables
- Regionalökonomisches Wirkungsmodell (Excel, offen nachvollziehbar)
- Szenariomatrix (Ist / Umbau / Neubau × 3. Liga / 2. Liga)
- Zusammenfassendes Kapitel im Abschlussbericht
- Management Summary (strukturwandelbezogen)

Abnahmekriterien
- Annahmen und Berechnungslogik transparent dokumentiert
- Quantitative und qualitative Effekte klar getrennt
- Szenarien konsistent mit Variantenentwicklung
- Modelle prüffähig und reproduzierbar

AP6 – Betreiber- und Governance-Modelle

Ziel: Vergleich mindestens dreier Betreiber-/Governance-Optionen inkl. Risiken und Umsetzungswegen.

Leistungen (Mindestanforderungen):
- Definition mind. 3 Betreiberoptionen (z. B. Verein, Betriebsgesellschaft, kommunal/PPP-ähnliche Varianten) – ohne Rechtsberatung, aber mit Umsetzungslogik
- Rollen-/Verantwortungsmatrix (RACI) je Modell
- Risikomatrix (Finanz, Betrieb, Compliance, Beihilfe, Reputationsrisiken)
- Anforderungen an Verträge/Service-Level (Konzeptniveau)
- Empfehlungskorridor je Variante (welches Modell passt zu welcher Entwicklungsstufe)

Deliverables (mind.):
- Betreiber-/Governance-Optionenpapier inkl. RACI
- Risikomatrix und Maßnahmenvorschläge
- Empfehlungskorridor (mit Begründung)

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Modelle sind vergleichbar strukturiert; Risiken sind bewertet und mit Maßnahmen versehen

AP7 – Wirtschaftlichkeits-, Investitions- und Finanzierungsmodelle (Konzeptniveau)

Ziel: Prüf- und entscheidungsreife Wirtschaftlichkeitsmodelle je Variante inkl. Sensitivitäten.

Leistungen (Mindestanforderungen):

- CapEx-/Investitionsbedarfslogik (Konzeptniveau, Kostengruppen/Blöcke, Bandbreiten)
- OpEx-Modell (laufende Kosten, Instandhaltung, Personal/Fremdleistungen)
- Erlösmodell (nach Nutzungslogik)
- Cashflow-/Tragfähigkeitsanalyse über mind. 10 Jahre (Planungszeitraum im Modell)
- Sensitivitäts- und Szenarioanalyse (mind. 6 Parameter; Best/Base/Worst)
- Finanzierungsoptionen (Förder-, Eigen-, Fremdmittel; Timing; Voraussetzungen)
- Risikopuffer/Unwägbarkeiten transparent ausweisen

Deliverables (mind.):

- Excel-Finanzmodell (voll editierbar, ohne Passwort) je Variante
- Wirtschaftlichkeitsbericht (Prämissen, Ergebnisse, Risiken)
- Sensitivitätsdashboard (grafisch/tabellarisch)

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Alle Annahmen im Modell dokumentiert
- Modell ist prüfbar (Nachvollziehbarkeit, Summenchecks, Plausibilitätschecks)

AP8 – Beteiligungs- und Abstimmungsformate (Gemeinsinn / Zukunftsverständnis)

Ziel: Strukturierte Beteiligung relevanter Akteursgruppen und systematische Integration der Ergebnisse in Varianten/Leitbild.

Leistungen (Mindestanforderungen):

- Konzeption und Moderation von Beteiligungsformaten inkl. Einladungskonzept, Agenda, Methodik, Durchführung und Dokumentation
- Mindestens 2 öffentliche Formate „Stadionforum“ (Information + Dialog)
- Mindestens 5 zielgruppenspezifische Workshops (Fans/Fanprojekte, Bürger:innen, Jugend/Schulen/Nachwuchs, Wirtschaft/Kultur/Bildung, Vereine/Ehrenamt/Sport)
- Ergänzende Online-Beteiligung (Umfrage/Feedbacktool) inkl. Auswertung
- Rückspiegelungsmatrix: Zuordnung Beteiligungsergebnisse → Anforderungen → Variantenbewertung
- DSGVO-konforme Durchführung (Anonymisierung in Auswertung, getrennte Listen)

Deliverables (mind.):

- Beteiligungskonzept (Formate, Ziele, Methodik, Zeitplan, Ressourcen)
- Dokumentationspaket je Format (Protokoll, Fotodoku optional, Ergebnis-Cluster, To-dos)
- Online-Auswertung (Methodik, Rohdaten anonymisiert, Ergebnisbericht)
- Rückspiegelungsmatrix (Excel)

Abnahmekriterien (prüffähig):

- Mindestanzahl Formate erreicht; Ergebnisse nachvollziehbar in Variantenlogik integriert
- Rückspiegelungsmatrix vollständig und prüffähig

AP9 – Abschlussbericht, Roadmap und Übergabe

Ziel: Abschlussdokumentation als Entscheidungsgrundlage inkl. Management Summary, Präsentation und Datenübergabe.

Leistungen (Mindestanforderungen):
- Erstellung Abschlussbericht inkl. Variantenvergleich, Empfehlung, Roadmap, Maßnahmen- und Finanzierungspfad
- Management Summary (max. 15 Seiten) mit klaren Entscheidungen/Handlungsempfehlungen
- Präsentationsunterlagen (PowerPoint) für Gremien/Stakeholder
- Übergabe aller editierbaren Dateien, Datenquellenverzeichnis, Modellhandbuch
- Abschlussworkshop/Präsentation (inkl. Q&A)

Deliverables (mind.):
- Abschlussbericht (Word/PDF)
- Management Summary
- Präsentation (PPTX)
- Übergabepaket (DOCX/PPTX/XLSX + Verzeichnis)

Abnahmekriterien (prüffähig):
- Alle Deliverables vollständig; Dateien editierbar; Abschlusspräsentation durchgeführt

C4. Formate, Sprache, Layout und Datenübergabe

Mindestanforderungen:
- Berichte in deutscher Sprache; Executive Summary in deutscher Sprache
- Abgabe digital in editierbaren Formaten (DOCX/PPTX/XLSX) sowie als PDF
- Rechenmodelle ohne Passwortschutz, vollständig nachvollziehbar, mit Prüfsummen/Checks
- Dokumentenstruktur: eindeutige Dateinamen, Versionsnummer, Datum; Änderungslog

C5. Steuerungs- und Abstimmungsstruktur

Vorgesehen sind mindestens:

- Kick-off (vor Ort oder hybrid)
- Steuerungsrunden mind. quartalsweise (Protokollpflicht)
- Fach-Workshops nach Bedarf (AP-spezifisch)
- 2 Zwischenpräsentationen (nach Variantenbewertung)
- Abschlusspräsentation

D. Zuschlagskriterien, Wertungsmethodik, Preiswertung

Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot (bestes Preis-Leistungs-Verhältnis).

D1. Gewichtung

Der Zuschlag erfolgt auf das **wirtschaftlichste Angebot gemäß § 43 UVgO** auf Basis des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses.
Die Bewertung erfolgt nach folgender Gewichtung: Qualität: 70 Prozent | Preis: 30 Prozent | Summe: 100 Prozent.

D2. Qualitätskriterien und Bewertung

Die Qualität des Angebots wird anhand der folgenden Kriterien bewertet.

K1 Vorgehensweise & Ergebnisoffenheit	Ist das methodische Vorgehen klar und nachvollziehbar beschrieben? Werden Annahmen transparent gemacht? Wird erklärt, wie mit fehlenden Daten umgegangen wird? Ist die Qualitätssicherung plausibel dargestellt?	20 %
K2 Arbeitsprogramm & Zeitplan	Ist der Ablauf logisch aufgebaut? Ist der Zeitplan realistisch? Sind Meilensteine, Arbeitspakete und Zuständigkeiten klar definiert?	15 %
K3 Beteiligungs- und Moderationskonzept	Sind Beteiligungsformate sinnvoll geplant? Werden Zielgruppen klar benannt? Ist die Dokumentation nachvollziehbar geregelt? Wird Datenschutz berücksichtigt?	15 %
K4 Wirtschaftlichkeits- und Finanzmodell	Ist das Modell strukturiert und nachvollziehbar aufgebaut? Sind Annahmen plausibel? Werden Risiken und Sensitivitäten verständlich dargestellt?	15 %
K5 Projektteam	Ist das Team fachlich geeignet? Sind Rollen klar beschrieben?	5 %

Bewertungsskala (je Kriterium 0–5 Punkte)
0 = nicht geeignet / fehlt, 1 = schwach, 2 = ausreichend, 3 = gut, 4 = sehr gut, 5 = hervorragend

Insgesamt können 70 Prozent erreicht werden. Die erreichten Punkte werden entsprechend der Gewichtung (siehe Maximalpunkte) in die Gesamtwertung übernommen.

D3. Preiswertung (Formel)

Preiswertung (30 Prozent): Niedrigster wertbarer Gesamtpreis erhält 30 Prozent-Punkte. Weitere Angebote erhalten Punkte nach linearer Interpolation: Punkte = 30 × (Preis_min / Preis_i).

Wertbarer Preis: Preis gesamt gemäß Preisblatt (Anlage) inkl. Nebenkosten/Reisekosten etc.

D4. Wertungsreihenfolge

1. 1) Formale Prüfung (Vollständigkeit, Fristen, Form)
2. 2) Eignungsprüfung (Mindestanforderungen)
3. 3) Qualitätswertung gemäß Matrix (D2)
4. 4) Preiswertung gemäß D3
5. 5) Gesamtrangfolge; Zuschlag

E. Vertragsbedingungen

Dieser Teil bildet die wesentlichen Vertragsbedingungen ab. Ein Vertrag kommt mit Zuschlag zustande. Bieter akzeptieren die Bedingungen durch Abgabe des Angebots. Abweichungen sind im Angebot explizit zu kennzeichnen; wesentliche Abweichungen können zum Ausschluss führen.

E1. Leistungsänderungen / Änderungsmanagement

Änderungen des Leistungsumfangs werden über ein schriftliches Change-Request-Verfahren gesteuert. Änderungen dürfen die Ergebnisoffenheit nicht beeinträchtigen und sind hinsichtlich Zeit/Kosten transparent darzustellen.

E2. Zeitplan (Meilensteinbasiert)

Meilenstein	Abnahmegegenstand	Veranschlagte Zeit
1	AP0 – Projektmanagementplan inkl. Risiko- und Qualitätsplan	Monat 1
Z2	AP1 – Bestands- und Umfeldanalyse inkl. Standortanalyse	Monat 4
Z3	AP2 – Variantenkatalog inkl. Bewertungsmatrix	Monat 7
Z4	AP4 – Nutzungs- und Betriebskonzept	Monat 10
Z5	AP5 – Regionalökonomische Analyse (Ist- und Szenariobetrachtung)	Monat 12
Z6	AP6 – Betreiber- und Governance-Modelle	Monat 14
Z7	AP7 – Wirtschaftlichkeits-, Investitions- und Finanzierungsmodelle	Monat 16
Z8	AP8 – Beteiligungspaket inkl. Rückspiegelung in Varianten	Monat 17

E3. Abnahmeprozess

Abnahmen erfolgen schriftlich (E-Mail ausreichend) innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Einreichung. Bei wesentlichen Mängeln wird eine Nachbesserungsfrist gesetzt. Teilabnahmen sind Voraussetzung für Abschlagszahlungen.

E4. Nutzungsrechte / IP

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber ein zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes, ausschließliches Nutzungsrecht an sämtlichen Arbeitsergebnissen ein, soweit rechtlich möglich. Dies umfasst auch das Recht zur Bearbeitung, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Fördermittelgeber/Prüfstellen.

E5. Vertraulichkeit und Datenschutz (DSGVO)

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Vertraulichkeit über alle nicht öffentlichen Informationen. Personenbezogene Daten sind DSGVO-konform zu verarbeiten. Beteiligungsdaten sind grundsätzlich zu anonymisieren; Teilnehmerlisten getrennt zu führen.

E6. Interessenkonflikte / Vorbefassung

Der Auftragnehmer erklärt, dass keine Interessenkonflikte bestehen, die die Neutralität gefährden. Etwaige Vorbefassungen/Parallelmandate sind offenzulegen. Der Auftraggeber kann geeignete Maßnahmen verlangen.

E7. Subunternehmer / Leistungserbringung

Subunternehmer sind nur im Angebot benannten Umfang zulässig. Änderungen bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftragnehmer bleibt für die Leistung voll verantwortlich.

E8. Kündigung / Fördervorbehalt

Der Vertrag steht unter Fördervorbehalt. Bei Wegfall, Kürzung oder Widerruf der Fördermittel besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht des Auftraggebers. Bereits erbrachte, abgenommene Leistungen werden vergütet; nicht abgenommene Leistungen nicht.

E9. Haftung

Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unbeschränkt. Im Übrigen Haftung bei leichter Fahrlässigkeit auf typische, vorhersehbare Schäden begrenzt. Haftung für entgangenen Gewinn ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.