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

Leistungsbeschreibung (Pflichtenheft)

Ergebnisoffene Machbarkeits- und Konzeptstudie zur nachhaltigen Weiterentwicklung des LEAG Energie Stadions in Cottbus/Chóśebuz (STARK)

Förderkennzeichen: 46SK0327X
Auftraggeber: FC Energie Cottbus e.V., Am Eliaspark 1, 03042 Cottbus/Chóśebuz
Projektzeitraum: 01.06.2026 – 31.12.2027

1. Zweck und Zielsetzung

Gegenstand der Beauftragung ist die Erstellung einer ergebnisoffenen Machbarkeits- und Konzeptstudie zur nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und strukturell zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Stadionstandortes in Cottbus/Chóśebuz. Ziel der Studie ist es, fundierte Entscheidungsgrundlagen für die strategische Ausrichtung und langfristige Entwicklung sämtlicher dem Stadion funktional zugeordneten Liegenschaften zu erarbeiten.

Die Untersuchung soll verschiedene realistische Zukunftsoptionen entwickeln, systematisch bewerten und priorisieren. Dabei sind sowohl bauliche und funktionale Aspekte als auch wirtschaftliche, ökologische, betriebliche und regionalökonomische Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Studie soll insbesondere die Anforderungen des Strukturwandels in der Lausitz einbeziehen und einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten.

Die Ergebnisse dienen dem Auftraggeber sowie den zuständigen Fördermittelgebern als belastbare, prüffähige und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage im Rahmen des STARK-Förderprogramms.

Eine Vorfestlegung auf eine bestimmte Entwicklungsrichtung erfolgt nicht; sämtliche Varianten sind ergebnisoffen und neutral zu prüfen.

2. Rechts- und Verfahrensrahmen

Die Leistungserbringung erfolgt im Unterschwellenbereich gemäß den Bestimmungen der UVgO. Die Vorgaben des § 44 BHO sowie die einschlägigen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind verbindlich einzuhalten.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche Arbeitsergebnisse vollständig prüffähig, transparent dokumentiert und revisionssicher aufbereitet werden. Alle Annahmen, Datengrundlagen, Berechnungslogiken und Bewertungsmethoden sind nachvollziehbar darzustellen. Die Unterlagen müssen so strukturiert sein, dass sie einer externen förderrechtlichen und haushaltsrechtlichen Prüfung uneingeschränkt standhalten.

3. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Studie umfasst sämtliche Liegenschaften und Flächen, die dem Auftraggeber zugeordnet sind und in funktionalem Zusammenhang mit dem Stadionstandort stehen. Hierzu zählen insbesondere das Stadiongebäude mit allen Tribünen- und Funktionsbereichen, die Trainingsplätze und Trainingsflächen, Sozial- und Funktionsgebäude, die Turnhalle, Verwaltungs- und Nebenflächen, Park- und Verkehrsflächen sowie sämtliche Erschließungs- und Außenanlagen.

Darüber hinaus sind mögliche Erweiterungs- und Entwicklungsflächen in die Betrachtung einzubeziehen, sofern diese für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Standortes relevant sein können. Die Analyse hat bauliche, technische, funktionale, wirtschaftliche, ökologische und betriebliche Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen.

4. Leistungsabgrenzung (Nicht-Leistungen)

Nicht Bestandteil der Beauftragung sind Leistungen der HOAI, insbesondere Genehmigungs- oder Ausführungsplanungen, Fachplanungen oder Bauüberwachungsleistungen. Ebenso wenig umfasst der Auftrag rechtsverbindliche Rechts- oder Steuerberatung sowie die Erstellung rechtsverbindlicher Vertragswerke.

Die Studie dient ausschließlich der strategischen, konzeptionellen und wirtschaftlichen Bewertung möglicher Entwicklungsoptionen. Sie ersetzt keine spätere Planungs- oder Genehmigungsphase.

5. Arbeitspakete

AP0 – Projektsteuerung, Qualitätssicherung, Datenmanagement

Zu Beginn des Projekts ist eine strukturierte Projektorganisation einzurichten. Hierzu gehören die Erstellung eines Projektstrukturplans, eines Termin- und Meilensteinplans in Form eines Gantt-Diagramms sowie die Einrichtung eines Risikoregisters mit Bewertung potenzieller Projektrisiken und geeigneter Gegenmaßnahmen.

Der Auftragnehmer hat einen Qualitätsmanagementplan vorzulegen, der die Sicherstellung der fachlichen und methodischen Qualität der Arbeitsergebnisse beschreibt. Sämtliche Projektdokumente sind in einer klar definierten Dokumentationsstruktur abzulegen. Sitzungen des Steuerungskreises sind zu protokollieren.

Der Auftragnehmer richtet eine strukturierte Projektorganisation ein. Hierzu gehören:

- Projektstrukturplan,
- detaillierter Termin- und Ressourcenplan (Gantt),
- Risikoregister mit Bewertung und Maßnahmen,
- Qualitätsmanagementplan,
- Versionierungs- und Dokumentationssystem,
- quartalsweise Steuerungskreissitzungen.

Abnahmekriterien: vollständige Dokumentation, transparente Meilensteine, prüffähige Versionierung.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 1

AP1 – Bestands- und Umfeldanalyse inkl. Standortanalyse

Im Rahmen dieses Arbeitspakets ist ein umfassender Grundlagenbericht zu erstellen. Dieser hat eine bauliche und technische Bestandsanalyse sowie eine Flächen- und Funktionsanalyse der bestehenden Anlagen zu enthalten. Darüber hinaus sind die aktuellen Nutzungs- und Betriebsstrukturen zu untersuchen.

Ergänzend ist eine SWOT-Analyse durchzuführen, die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Standortes systematisch erfasst. Restriktionen rechtlicher, baulicher, umweltbezogener oder förderrechtlicher Art sind in einer Restriktionsmatrix darzustellen.

Die Standortanalyse hat sowohl die Makro- als auch die Mikrolage, die verkehrliche Erreichbarkeit, die städtebauliche Einbindung sowie Vergleichsprojekte im Rahmen eines Benchmarks zu berücksichtigen. Zudem sind potenzielle regionale Wertschöpfungsimpulse zu analysieren.

Abnahmekriterien: transparente Quellenlage, konsistente Ableitung von Handlungsfeldern, prüffähige Bewertungsmatrix.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 4

AP2 – Variantenentwicklung und Variantenbewertung

Auf Grundlage der Bestandsanalyse sind mindestens drei realistische und unterscheidbare Entwicklungsvarianten zu entwickeln. Diese können beispielsweise eine Bestandssanierung, einen funktionalen Umbau mit Erweiterung oder ein Neubau- bzw. Hybridmodell umfassen.

Für jede Variante sind das Raum- und Funktionskonzept, ein grober Investitionsrahmen, ein Umsetzungszeitplan sowie eine Chancen- und Risikobewertung darzustellen. Die Varianten sind anhand einer nachvollziehbaren Bewertungsmatrix mit definierten und gewichteten Kriterien miteinander zu vergleichen. Ergänzend ist eine Sensitivitätsanalyse durchzuführen, um die Robustheit der Ergebnisse gegenüber veränderten Annahmen zu prüfen. Abschließend ist ein Stufen- und Maßnahmenplan zu entwickeln.

Abnahmekriterien: nachvollziehbare Bewertungslogik, dokumentierte Prämissen, hinterlegte Sensitivitäten.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 7

AP3 – Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität, Barrierefreiheit

Für jede Variante ist ein eigenständiges Nachhaltigkeitskapitel zu erstellen. Hierzu ist ein KPI-Katalog zu entwickeln, der unter anderem Energieeffizienz, CO_2-Reduktion, Ressourcenschonung, Klimaanpassung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte abbildet.

Die Anforderungen an Barrierefreiheit sind entsprechend den geltenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zu berücksichtigen. Die jeweiligen Nachhaltigkeitswirkungen der Varianten sind transparent darzustellen und vergleichbar aufzubereiten.

Es ist ein systematischer KPI-Katalog zu entwickeln. Nachhaltigkeitsanforderungen sind integraler Bestandteil jeder Variante.

Zu berücksichtigen sind u.a.:

- Energie- und CO_2-Reduktion,
- Ressourceneffizienz,
- nachhaltige Mobilitätskonzepte,
- Barrierefreiheit und Teilhabe.

Abnahmekriterien: definierte Messmethoden, Integration in Roadmap.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 9

AP4 – Nutzungs- und Betriebskonzept

Es ist ein integriertes Nutzungs- und Betriebskonzept zu erarbeiten, das sowohl sportliche als auch multifunktionale Nutzungen berücksichtigt. Die Belegungslogik, zentrale Betriebsprozesse sowie organisatorische Anforderungen sind in Form einer Prozesslandkarte darzustellen. Zudem sind potenzielle Erlösquellen und Kostenhebel zu identifizieren und strukturiert darzustellen. Das Konzept muss die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes unterstützen. Es ist ein plausibles Nutzungs- und Betriebskonzept zu erstellen, einschließlich:

- Zielgruppenanalyse,
- Belegungslogik,
- Prozesslandkarte,
- Erlöshebel,
- Kostenstruktur.

Abnahmekriterien: Annahmen transparent dokumentiert, Erlöslogik nachvollziehbar.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 10

AP5 – Regionalökonomische Analyse (Ist- und Szenarien)

Es ist ein regionalökonomisches Wirkungsmodell in Excel zu entwickeln, das direkte, indirekte und induzierte Effekte der jeweiligen Varianten abbildet. Hierzu ist eine Szenarienmatrix zu erstellen, die mindestens die Ausgangssituation sowie Umbau- und Neubauszenarien in Abhängigkeit von sportlichen Ligenszenarien berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind in einer strukturwandelbezogenen Management Summary zusammenzufassen.

Zu untersuchen sind:

- direkte, indirekte, induzierte Effekte,
- Szenarien (Ist / Umbau / Neubau × 3. Liga / 2. Liga),
- Bau- und Betriebsphase,
- Sensitivitätsanalysen.

Abnahmekriterien: transparente Berechnungslogik, reproduzierbares Modell.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 12

AP6 – Betreiber- und Governance-Modelle

Es sind mindestens drei realistische Betreiber- und Organisationsmodelle zu entwickeln. Für jede Option sind die organisatorische Struktur, Verantwortlichkeiten sowie Entscheidungs- und Kontrollmechanismen darzustellen. Die Aufgaben- und Rollenverteilung ist in einer RACI-Matrix abzubilden.

Zudem ist eine Risikomatrix zu erstellen. Auf dieser Grundlage ist ein Empfehlungskorridor zu formulieren.

Mindestens drei Betreiberoptionen sind darzustellen, einschließlich:

- Rollen- und Verantwortungsmatrix (RACI),
- Risikomatrix,
- Empfehlungskorridor.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 14

AP7 – Wirtschaftlichkeits-, Investitions- und Finanzierungsmodelle

Für jede Variante sind editierbare Excel-Modelle zu erstellen, die Investitionsvolumen, Finanzierungsstruktur, laufende Betriebskosten sowie Erlöse abbilden. Es ist eine Cashflow-Analyse mit einem Betrachtungszeitraum von mindestens zehn Jahren vorzunehmen.

Ergänzend sind Szenarioanalysen und ein Sensitivitätsdashboard zu entwickeln. Die Wirtschaftlichkeit ist in einem eigenständigen Bericht nachvollziehbar darzustellen.

Enthalten sein müssen:

- CapEx-/OpEx-Struktur,
- Erlösmodell,
- Cashflow ≥ 10 Jahre,
- Sensitivitätsdashboard,
- Finanzierungsoptionen.

Abnahmekriterien: vollständige Dokumentation aller Annahmen, Plausibilitätsprüfungen integriert.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 16

AP8 – Beteiligungs- und Abstimmungsformate

Es ist ein strukturiertes Beteiligungskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Dieses umfasst mindestens zwei Stadionforen, mindestens fünf thematische Workshops sowie ein ergänzendes Online-Beteiligungsformat.

Die Ergebnisse der Beteiligungsformate sind systematisch zu dokumentieren. Eine Rückspiegelungsmatrix hat darzustellen, in welcher Form Anregungen berücksichtigt wurden.

Mindestens:

- 2 Stadionforen,
- 5 zielgruppenspezifische Workshops,
- Online-Beteiligung,
- Rückspiegelungsmatrix.

Ergebnisse sind systematisch zu dokumentieren und in die Variantenbewertung zu integrieren.

Zeitpunkt der Fertigstellung: Monat 17

AP9 – Abschlussbericht, Roadmap und Übergabe

Am Ende des Projektes ist ein konsolidierter Abschlussbericht vorzulegen, der alle Arbeitsergebnisse zusammenführt. Dieser hat einen strukturierten Variantenvergleich, eine priorisierte Handlungsempfehlung sowie eine zeitlich gegliederte Umsetzungsroadmap zu enthalten.

Zusätzlich ist eine Management Summary mit einem Umfang von maximal 15 Seiten zu erstellen. Sämtliche Ergebnisse sind in editierbaren Formaten sowie als PDF zu übergeben.

Der Abschlussbericht umfasst:

- konsolidierten Variantenvergleich,
- priorisierte Empfehlung,
- Umsetzungsroadmap,
- Maßnahmen- und Finanzierungspfad,
- Management Summary (max. 15 Seiten),
- Präsentationsunterlagen,
- vollständiges digitales Übergabepaket.

6. Formate und Datenübergabe

Alle Arbeitsergebnisse sind in deutscher Sprache vorzulegen. Die Dokumente sind in den Formaten DOCX, XLSX und PPTX sowie zusätzlich als PDF bereitzustellen. Rechenmodelle dürfen keinen Passwortschutz enthalten und müssen nachvollziehbare Annahmen- und Prüftabellen umfassen.

Die Leistung ist meilensteinbasiert zu erbringen:

Meilenstein	**Inhalt**	**Zeitpunkt**
M1	AP0 abgeschlossen	Monat 1

M2	AP1 abgeschlossen	Monat 4
M3	AP2 abgeschlossen	Monat 7
M4	AP3 abgeschlossen	Monat 9
M5	AP4 abgeschlossen	Monat 10
M6	AP5 abgeschlossen	Monat 12
M7	AP6 abgeschlossen	Monat 14
M8	AP7 abgeschlossen	Monat 16
M9	AP8 abgeschlossen	Monat 17
M10	Abschlussbericht	spätestens 30.11.2027

Teilabnahmen erfolgen schriftlich.

7. Abnahme und Prüffähigkeit

Die Abnahme der Leistungen erfolgt schriftlich nach inhaltlicher Prüfung. Voraussetzung für die Abnahme ist die vollständige, transparente und prüffähige Dokumentation aller Annahmen, Datenquellen und Berechnungslogiken. Sämtliche Modelle müssen reproduzierbar und versioniert sein.

Die Abnahme erfolgt schriftlich innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Einreichung der jeweiligen Deliverables.

Eine Leistung gilt als abgenommen, wenn:
- alle vereinbarten Deliverables vollständig vorliegen,
- die Unterlagen prüffähig und widerspruchsfrei sind,
- Modelle reproduzierbar funktionieren,
- Annahmen und Datenquellen dokumentiert sind.

Bei wesentlichen Mängeln wird eine Nachbesserungsfrist gesetzt.

8. Datenschutz, Vertraulichkeit und Nutzungsrechte

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der DSGVO. Personenbezogene Daten dürfen ausschließlich zweckgebunden verarbeitet werden.

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber ein zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes Nutzungsrecht an sämtlichen Arbeitsergebnissen ein.

9. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot.

Gewichtung:

- Qualität: 70 %
- Preis: 30 %

Die Qualitätsbewertung erfolgt anhand der Kriterien:

- Methodik und Ergebnisoffenheit,
- Arbeitsprogramm und Zeitplan,
- Beteiligungskonzept,
- Wirtschaftlichkeitsmodell,
- Projektteam und Referenzen.

Preiswertung erfolgt linear nach der festgelegten Formel.

10. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt erforderliche Unterlagen zur Verfügung, benennt Ansprechpartner und gewährleistet fristgerechte Rückmeldungen.

11. Vertragsbedingungen

Der Vertrag kommt mit Zuschlag zustande.

Leistungsänderungen
Änderungen erfolgen ausschließlich schriftlich im Change-Request-Verfahren.

Nutzungsrechte
Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber ein ausschließliches, zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes Nutzungsrecht an sämtlichen Arbeitsergebnissen ein.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt DSGVO-konform.

Fördervorbehalt
Der Vertrag steht unter Fördervorbehalt.

Haftung
Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unbeschränkt. Bei leichter Fahrlässigkeit beschränkt auf typische, vorhersehbare Schäden.