



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2018/0761</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Wildparkstadion - Erbbaurechtsvertrag Parkdeck</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Betriebsausschuss</b>	<b>06.11.2018</b>	<b>1</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>06.11.2018</b>	<b>14.1</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>27.11.2018</b>	<b>15</b>	<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

1. Der Gemeinderat stimmt der finalen Verhandlung mit dem Hauptnutzer und Pächter gemäß Pachtvertrag vom 17.11.2016, der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH, über die Option eines Erbbaurechtsvertrages gemäß Anlage PN-I-5 zum 1. Nachtrag des Pachtvertrages vom 17.11.2016 zu.
2. Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den Erbbaurechtsvertrag zu unterzeichnen, soweit der KSC eine vertragsgemäße Finanzierungsbestätigung vorlegt und keine Anpassungen grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	122,95 Mio € (netto)	11 Mio.€ (n) Landeszuschuss, Refinanzierung von 74,5 Mio. € durch Pachtzahlungen in den kommenden Jahren	siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom 23.März 2018
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	X <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Mit Beschluss vom 24. April 2018 hat der Gemeinderat der Durchführung von Vorabmaßnahmen und der Anpassung des Pachtgegenstandes gemäß Pachtvertrag vom 17.11.2016 grundsätzlich zugestimmt und mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 die Anpassung des Vertragswerkes aufgrund geänderter Bauabläufe und des Pachtgegenstandes zur Bedingung für die Bezuschlagung des Totalunternehmers für den Vollumbau des Wildparkstadions gemacht.

Da eine verbindliche Finanzierungsbestätigung des KSC zur Erstellung des Parkdecks zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 23. Oktober nicht vorlag, waren die Bedingungen der Vertragsanpassungen, insbesondere die Ermöglichung einer Finanzierung des Bauvorhabens „Parkdeck“ durch den KSC, Gegenstand weiterer Verhandlungen, die am 30. Oktober durch notarielle Beurkundung abgeschlossen werden konnten.

Der KSC benötigt zur Finanzierung des Parkdecks ein marktübliches Erbbaurecht über das Erbbaurechtsgrundstück. Wenn der KSC der Stadt eine entsprechende Finanzierungsbestätigung vorlegen kann, hat er einen Anspruch auf den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages. Mit Anlage PN-I-5 zum 1. Nachtrag des Pachtvertrages vom 17. November 2016 wurden nachstehende Rahmeneckpunkte festgelegt:

1. Erbbaurechtsdauer von 50 Jahren, die unter Heimfallanspruch der Stadt steht, falls der Pachtvertrag Stadion beendet würde. Damit ist die ständige Nutzungsbindung mit dem zukünftigen Stadion erhalten,
2. Marktüblicher Erbbauzins mit Fälligkeit ab Flächenbereitstellung zur Parkdeckerrichtung durch die Stadt, voraussichtlich im Januar 2022,
3. Beleihungs- und Entschädigungsobergrenzen entsprechen den bereits im Erbbaurechtsvertragsentwurf zur Ankaufsoption vereinbarten Konditionen.

Der KSC erhält ein ausschließlich auf das Parkdeck beschränktes Rücktrittsrecht von den im 1. Nachtrag zum Pachtvertrag dazu gefassten Vereinbarungen. Dies greift nur im Falle einer Nichtzustimmung des Gemeinderates zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Parkdeck. Das Bauvorhaben und dessen Abläufe bleiben davon unberührt.

Sollte der Gemeinderat einem Erbbaurechtsvertrag zustimmen, erfolgt im Falle der Vorlage der Finanzierungsbestätigung die Herausnahme des Grundstücks „Parkdeck“ aus dem Pachtgegenstand.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. April 2018 wurde der Erstellung des Parkdecks durch den KSC durch Verlängerung der Refinanzierungsdauer von 33 Jahren auf 35 Jahren Rechnung getragen.

Ein Erbbaurecht war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen. Im Falle eines Erbbaurechtes ist daher die Grundpacht B je Ligazugehörigkeit in Höhe des jeweils gültigen Erbbauzinses zu reduzieren. An der Gesamtzahlung des Vereins ändert sich hierdurch nichts.

Aufgrund der gegenseitigen Verschwiegenheitserklärung der Vertragsparteien, liegen die am 30. Oktober 2018 als Nachtragsvertragswerk beurkundeten vertraglichen Vereinbarungen dem berechtigten Personenkreis zur Einsichtnahme im Rathaus (Offenlageraum) aus.

**Beschluss:**

## Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt der finalen Verhandlung mit dem Hauptnutzer und Pächter gemäß Pachtvertrag vom 17.11.2016, der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH, über die Option eines Erbbaurechtsvertrages gemäß Anlage PN-I-5 zum 1. Nachtrag des Pachtvertrages vom 17.11.2016 zu. Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den Erbbaurechtsvertrag zu unterzeichnen, soweit der KSC eine vertragsgemäße Finanzierungsbestätigung vorlegt und keine Anpassungen grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden.