

Vorlage Nr.: **2021/1361**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **EiBS**

Nachtrag 4 zum Pachtvertrag mit der KSC BG Stadion mbH

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Betriebsausschuss	19.11.2021	1		x	vorberaten
Hauptausschuss	30.11.2021	33		x	vorberaten
Gemeinderat	14.12.2021	20	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt, nach Vorberatung im Betriebsausschuss sowie im Hauptausschuss, einer Anpassung der monatlichen Grundpacht B aufgrund einer zusätzlichen Investitionspacht für Sonderwünsche des Pächters zu und ermächtigt die Verwaltung zur Endverhandlung und zum Abschluss des Nachtrages 4 zum Pachtvertrag vom 17. November 2016 mit der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: ca. 3,7 Mio. Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: Jahr 1-3: 452.148 Euro Jahr 4-10: 330.132 Euro Jahr 11-20: 98.074 Euro	
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input checked="" type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen:

Der KSC hat in der Betriebsausschusssitzung vom 18. März 2021 über seine wirtschaftliche Situation informiert.

Daher wurde seit April 2021 mit dem KSC intensiv über seine Pflichten aus dem Entwicklungsvertrag bezüglich der Sonderwünsche im Einzelnen und Auswirkungen einer Streichung bzw.

Ausführungsverschiebung verhandelt, um die Funktionalität des Stadions selbst als auch wirtschaftliche Auswirkungen auf Bau- und Bewirtschaftungskosten zu identifizieren.

Parallel dazu wurden verschiedene rechtliche Belange intensiv geprüft.

Auswirkungen bei Nichtausführung der Sonderwünsche

Die als Anlage zum Nachtrag beigefügte Sonderwunschliste mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3,7 Mio. Euro netto wurde entsprechend Vorgenanntem mit dem KSC verhandelt.

Zu 11 Positionen (Auftragswert 720.000 EUR netto) der aufgelisteten Sonderwünsche bestehen bereits Ergänzungsvereinbarungen gemäß § 4.3.4 des Entwicklungsvertrages, sie sind somit auch gegenüber dem bauausführenden Totalunternehmer bereits verbindlich als Bausoll beauftragt worden. Teilweise wurden hier auch bereits Anzahlungen in Höhe von 50 % des geschätzten Auftragswertes vom KSC an die Stadt geleistet.

Mit 1,5 Mio. Euro netto ist die Klimatisierung der Haupttribüne der kostenintensivste Sonderwunsch, hierüber wurde bisher keine Ergänzungsvereinbarung mit dem KSC geschlossen. Weitere Hauptkostenpositionen ergeben sich aufgrund des erhöhten Energiebedarfes, da die bisher vorgesehene Stromkapazität aufgrund von Sonderwünschen nicht mehr ausreichend ist (Plankostenwert 500.000 Euro netto) und dem Entfall der abgehängten Decke im Businessbereich der Haupttribüne (Plankostenwert 400.000 Euro netto).

Die Sonderwünsche sind aus Sicht des KSC für einen Vermarktungserfolg der Haupttribüne mit Auswirkung auf den geschuldeten ligaabhängigen Pachtzins und zur Optimierung betrieblicher Prozesse unerlässlich. Eine Refinanzierung durch den KSC soll daher über eine Investitionspacht sichergestellt werden.

Auswirkungen einer Ausführungsverschiebung der Sonderwünsche

Eine zeitliche Verschiebung der Sonderwünsche würde zu Störungen des Bauablaufprozesses mit zusätzlichen Schnittstellen unter den Beteiligten sowie Mehrkosten für Planung und Ausführung führen. Daher stellt dies keine adäquate Lösung dar.

Beihilfe- und kommunalrechtliche Bewertung

Bedingung aus dem Beihilferecht ist u. a., dass eine Unterstützung nur im Hinblick auf die aktuelle und mittelfristige wirtschaftliche Situation des KSC gewährt werden kann, wenn der KSC auch ohne Unterstützung der Stadt aus eigener Kraft oder durch Mittelgewährung der Anteilseigner oder Aufnahme von Fremdkapital seinen Verpflichtungen nachkommen kann (vgl. EuG, Urt. V. 24.09.2008). Dieser Nachweis ist erbracht.

Für eine Vorfinanzierung der Sonderwünsche durch die Stadt über eine Investitionspacht müssen zudem die Zinskonditionen marktkonform sein und den Besicherungsbedarf der Stadt berücksichtigen.

Um ein vermarktungsfähiges, funktionales Stadion zum Zeitpunkt der Fertigstellung durch den Totalunternehmer sicher zu stellen und zusätzliche Kosten für eine spätere Nachrüstung zu vermeiden, schlägt die Verwaltung nach Abgleich der rechtlichen Rahmenbedingungen daher den Abschluss des Nachtrages 4 zum bestehenden Pachtvertrag vom 17. November 2016 vor.

Eckpunkte des Nachtrages:

1. Die Grundpacht B ist gemäß § 9.2 des Pachtvertrages vom 17. November 2016 abhängig von der Ligazugehörigkeit vereinbart.
2. Die Erhöhung der Grundpacht B (= Investitionspacht) errechnet sich final anhand des geprüften und gezahlten Schlussrechnungsbetrages je Einzelmaßnahme, aktuell sind Plankostenansätze berücksichtigt. Die Investitionspacht ist ligaunabhängig.
Sich ergebende Über-/Unterzahlungen werden gegenseitig ausgeglichen.
3. Der monatliche Erhöhungsbetrag der Grundpacht B wird mit 2,5 % über die Pachtvertragsdauer (20 Jahre) mindestens bis zum Ablauf der technischen Lebensdauer je Einzelmaßnahme (differenziert in 3 Jahre und 10 Jahre) verzinst.
4. Die Anlagen sind Eigentum der Stadt, für Instandhaltung und Ersatzbeschaffung nach Ablauf der Gewährleistung ist der KSC gemäß § 12.9 des Pachtvertrages (ausgenommen Instandhaltung und Ersatzbeschaffung an Dach + Fach) verantwortlich.
5. Nicht aktivierungsfähige Einzelmaßnahmen gleicht der Pächter durch Sofortzahlung aus.
6. Weitere Sonderwünsche sind ausgeschlossen. § 4.3.4 des Entwicklungsvertrages sowie bestehende Ergänzungsvereinbarungen zu Sonderwünschen werden aufgehoben, mit Ausnahme der Sonderregelung bei Änderungen der Vorgaben der DFL bzw. des DFB. Der KSC erhält jedoch das Recht - für die Stadt unverbindlich und in ihrer Entscheidung frei von jeglicher Verpflichtung zur Umsetzung – im Bedarfsfalle Wünsche zu äußern (Sprechklausel).
7. Bei Ausübung der Ankaufoption des Pächters gemäß § 9.7 des Pachtvertrages vom 17. November 2016 werden die Kosten der Einzelmaßnahmen des Nachtrages 4 berücksichtigt, soweit diese nicht bis maximal Ende des Pachtvertrages durch die erhöhte Grundpacht B amortisiert wurden.

Der Erhöhungsbetrag unterliegt sämtlichen weiteren Vertragsbestimmungen, insbesondere der Wertsicherung gemäß § 9.6.2 des Pachtvertrages vom 17. November 2016.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt, nach Vorberatung im Betriebsausschuss sowie im Hauptausschuss, einer Anpassung der monatlichen Grundpacht B aufgrund einer zusätzlichen Investitionspacht für Sonderwünsche des Pächters zu und ermächtigt die Verwaltung zur Endverhandlung und zum Abschluss des Nachtrages 4 zum Pachtvertrag vom 17. November 2016 mit der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH.