

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:  Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>44. Plenarsitzung des Gemeinderates</b>  <b>13.11.2007</b> <b>1170</b> <b>6</b> <b>öffentlich</b> <b>Dez. 1</b>
<b>Umbau Wildparkstadion</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.11.2007	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	13.11.2007	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Der Gemeinderat nimmt - nach Vorberatung im Hauptausschuss - von der Vorlage zustimmend Kenntnis und beauftragt die Verwaltung bzw. die KFE, die Verhandlungen auf dieser Basis fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen      nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>			
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
58 Mio. € (durch KFE)	11 Mio. € (Landesmittel)	30 Mio. € (Investitionszuschuss an KFE), 5 Mio. € (Aufstockung Eigenkapital KFE)	noch endzuverhandeln
Haushaltsmittel stehen teilweise zur Verfügung.    Finanzposition: 7.400015 Ergänzende Erläuterungen:			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFE (noch durchzuführen)	

In seiner Sitzung am 27.02.07 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zum Umbau des Wildparkstadions gefasst. Wesentliche Inhalte dieses Beschlusses waren:

1. Die Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG (KFE) wird das Wildparkstadion mit einem Baubudget von ca. 58 Millionen Euro netto in ein reines Fußballstadion umbauen. Dazu wird das Eigentum am Stadion in die KFE eingebracht.
2. Das Stadion wird von der KFE an eine KSC-eigene Betriebsgesellschaft verpachtet. Sollte diese Konstruktion zu Problemen im Lizenzierungsverfahren führen, wird eine direkte mietvertragliche Regelung mit dem KSC angestrebt.
3. Zur Sicherstellung der Kostensicherheit im Planungs- und Vergabeprozess wird ein kombiniertes Verhandlungsverfahren eingeleitet.

Im Anschluss an diese Sitzung wurden die Gespräche mit dem KSC fortgesetzt. Ziel war es, auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses einen Vertragsentwurf zu erarbeiten. Seitens des KSC wurden in diesen Gesprächen Bedenken bezüglich des beschlossenen Finanzierungs- und Betriebskonzeptes eingebracht. Insbesondere die vorgesehene KSC-eigene Betriebsgesellschaft wurde nach Angaben des KSC von der DFL kritisch gesehen und vom Verein vollständig abgelehnt. Im Lizenzierungsverfahren wurden bei der unterstellten Konstruktion größere Schwierigkeiten erwartet. Auch bei der im beschlossenen Konzept enthaltenen Verteilung von Chancen und Risiken und die damit verbundenen möglichen Einnahmen des KSC aus dem Betrieb des Stadions sah der Verein erhebliche Schwierigkeiten, da die Erlöse des Vereins aus dem Stadionbetrieb als zu gering eingeschätzt wurden.

Da die Beteiligten nach wie vor von der Notwendigkeit eines Stadionumbaus überzeugt waren, suchten beide Seiten nach einer Kompromisslösung. Hierzu wurden in den vergangenen Monaten über unterschiedlichste Modelle intensive Verhandlungen geführt.

Durch eine neue Initiative des Verwaltungsrates des KSC wurden zusätzliche Mittel in Höhe von zwei Millionen Euro verfügbar. Diese setzen sich zusammen aus:

a) einem zusätzlichen Beitrag des Landes Baden-Württemberg in Höhe von einer Million Euro, der direkt an die Stadt bzw. die KFE ausbezahlt wird und so zu einer Verbesserung des Ergebnisses aus Bau und Betrieb des Stadions führt und damit letztlich auch eine anteilig verminderte Pachthöhe für die KFE auskömmlicher gestalten kann, und

b) einer Spende des KSC-Freundeskreises in Höhe einer weiteren Million Euro an den Verein, der diese für die Sicherstellung von Pachtzahlungen des KSC an die KFE einsetzen möchte.

Auf dieser Basis wurde - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats - eine Vereinbarung zwischen Herrn Oberbürgermeister Fenrich und dem Präsidium bzw. dem Verwaltungsrat des KSC mit Datum 05.11.2007 ausgehandelt. Diese enthält folgende Rahmenbedingungen:

- Aufgrund der erwarteten Probleme im Lizenzierungsverfahren wird auf eine KSC-eigene Stadionbetriebsgesellschaft verzichtet. Die KFE wird - gemäß der Beschlusslage zu Punkt 2 des o. g. GR-Beschlusses das Stadion umbauen und nach Fertigstellung direkt an den KSC e. V. verpachten. Somit werden sämtliche - ursprünglich auf die Betriebsgesellschaft zu übertragenden - Unterhaltungsleistungen von der KFE als Verpächterin erbracht.
- Da damit die stadionbezogenen Aufwendungen und Erträge nun nicht mehr bei der Betriebsgesellschaft, sondern bei der KFE anfallen, musste eine gegenüber der Beschlusslage vom Februar geänderte Pachthöhenvereinbarung gefunden werden.

Dabei war der KSC bis zuletzt nicht bereit, auf eine für die KFE auskömmliche Pachthöhenvereinbarung einzugehen.

Mit den zusätzlichen Mitteln ( s. o.) ist der KSC nunmehr bereit und in der Lage, in der Zweiten Bundesliga eine umsatzabhängige Pacht in Höhe von 40 % der Einnahmen aus dem Ticketing (Eintrittsgelder aus Steh- und Sitzplätzen, incl. Businessseats und Logen) zu bezahlen. In der ersten Bundesliga reduziert sich der Pachtanteil auf 35 %, da hier höhere Eintrittspreise und mehr Zuschauerzuspruch erwartet werden. Die Umsätze aus den Ticketeinnahmen werden dabei jeweils um die vom KSC zu tragenden Kosten des Caterings bereinigt. Nach den derzeitigen Modellbetrachtungen werden Pachtzahlungen in Höhe von rd. 2,5 Millionen Euro (Zweite Bundesliga) bzw. rd. 3,6 Millionen Euro (Erste Bundesliga) erwartet. Unabhängig von der Ligazugehörigkeit wird die Pachtzahlung aber auf einen Höchstbetrag von 3,7 Millionen Euro jährlich begrenzt. Diese Höchstgrenze erhöht sich jeweils um den hälftigen Prozentsatz der Erhöhung der Ticketpreise (Eintrittspreiserhöhungen aus Veränderung der Ligazugehörigkeit - z. B. Aufstieg von 2. in 1. Liga - bleiben hiervon unberücksichtigt).

Durch die vorgenannten zusätzlichen Landesmittel können die Baukosten so finanziert werden, dass eine Reduzierung der Pacht in den ersten 10 Jahren um jeweils 100 000 Euro möglich ist.

Über die durch Sponsoren aufzubringende weitere 1 Mio. Euro wird sich der KSC direkt mit den Geldgebern vereinbaren, eine Einschaltung der Stadt als Vertragspartner ist weder erwünscht noch notwendig.

Mit der Pachtzahlung sind die laufenden Instandhaltungskosten, die Betriebskosten, Wartung, Grundsteuer und Gebäudeversicherung abgegolten. Alle durch den Spielbetrieb und den KSC-Geschäftsbetrieb verursachten Sachkosten (z. B. Logenkosten, DFB, Fan-Betreuung, Karten etc.), die Kosten für die Stadionreinigung, Ordnungs- und Sicherheitsdienst sowie alle verbrauchsabhängigen Kosten (Gas, Wasser, Strom, Fernwärme, Müll) trägt der KSC in voller Höhe.

- Der Pachtvertrag soll eine Laufzeit von 25 Jahren haben, aber nach Ablauf von 10 Jahren werden Stadt bzw. KFE und KSC neue Verhandlungen führen, in denen so weit wie möglich sowohl die betriebswirtschaftlichen Belange der Stadt bzw. der KFE, als auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Vereins beachtet werden. Sollte es dabei zu keiner einvernehmlichen Regelung kommen, bleibt es bei der oben genannten Vereinbarung (40 %/35 %).

- Die Erlöse aus dem Namensrecht des Stadions werden an den KSC abgetreten. Die Vergabe des Namensrechts steht jedoch unter dem Zustimmungsvorbehalt der Stadt.

Nach den vorliegenden Modellrechnungen sind die neu verhandelten Pachtzahlungen alleine für die KFE nicht auskömmlich und wirtschaftlich nicht darstellbar.

Eine Erhöhung des in der GR-Sitzung vom 27.02.2007 beschlossenen laufenden städtischen Beitrages an die KFE von 1,2 Mio. Euro um 400.000 Euro auf 1,6 Mio. Euro jährlich ist als weiteres Entgegenkommen der Stadt an den KSC zwingend erforderlich. Eine abschließende Aussage über die tatsächliche Höhe der Baukosten und des jährlichen städtischen Beitrags ist erst nach dem Vergabeprozess möglich.

Daneben wird die Stadt - wie bisher schon vorgesehen - noch die Entsorgung von kontaminiertem Erdreich aus den Wällen des Stadions und die Herstellung der notwendigen (Verkehrs-)Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Stadions übernehmen.

Die KFE wird nach derzeitigem Stand der Berechnungen und bei Einhaltung der Baukostenobergrenze von 58 Millionen Euro mit den oben dargestellten Pachtzinszahlungen und einem laufenden Beitrag der Stadt von 1,6 Millionen Euro jährlich im Falle der dauerhaften Zugehörigkeit des KSC in der Ersten oder Zweiten Bundesliga ein ausgeglichenes Ergebnis in der Langzeitbetrachtung erreichen. Sollte der KSC längerfristig der Ersten Bundesliga zugehörig sein, wird sich dieses ausgeglichene Ergebnis früher einstellen. Die KFE wäre dann auch in der Lage, Rückstellungen für Modernisierungen zu bilden. Bei sportlichem Misserfolg oder mangelndem Zuschauerzuspruch trifft dies allerdings nicht zu.

Nach Erneuerung des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat auf Basis der o. g. Rahmenbedingungen müssen für das gewählte Konstrukt im Wesentlichen über folgende Punkte noch Vertragsentwürfe zwischen Stadt, KSC und KFE vereinbart werden:

- über die Pachtetails zwischen KSC und KFE

- über die Beziehungen zwischen der Stadt und dem KSC und KFE
- über die internen Finanzierungsmodalitäten zwischen Stadt und KFE.

Diese werden zu gegebener Zeit Gegenstand einer erneuten Behandlung im Gemeinderat bzw. im Aufsichtsrat der KFE sein.

- Die angenommen steuerrechtlichen Konsequenzen sind auf Basis der noch zu verabredenden Verträge, abschließend mit dem Finanzamt zu verifizieren.
- Die städtische Bürgschaft für den Finanzierungsbedarf der KFE ist auf ihre rechtliche Machbarkeit hin zu überprüfen.

### **Beschluss:**

#### **Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat nimmt - nach Vorberatung im Hauptausschuss - von der Vorlage zustimmend Kenntnis und beauftragt die Verwaltung bzw. KFE, die Verhandlungen auf dieser Basis fortzusetzen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

8. November 2007