

LETTER OF INTENT

zwischen

Stadt Karlsruhe, Rathaus am Marktplatz, 76133 Karlsruhe, in dieser Sache vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

im Folgenden „Stadt Karlsruhe“

und

Karlsruher Sport-Club Mühlburg-Phönix e. V., Adenauerring 17, 76131 Karlsruhe, vertreten durch den Präsidenten Ingo Wellenreuther, den Vizepräsidenten Günter Pilarsky und den Vizepräsidenten Georg Schattling

im Folgenden „KSC“

gemeinschaftlich im Folgenden „Parteien“

1. Gegenstand, Projekt „neues Wildparkstadion“
 - 1.1 Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 21.10.2014 beschlossen, das bestehende Wildparkstadion als modernes, zukunftsfähiges und multifunktional nutzbares Stadion neu zu errichten (nachfolgend auch „Projekt“ genannt). Der Baukörper Stadion, das Parkdeck Hospitality und die TV-Aufstellfläche des Stadions sowie weitere, nicht zu dem Projekt gehörende Flächen sind in Anlage L-1 „Masterplan in der Variante 4“ näher beschrieben. Das Stadion soll nach dem Neubau Veranstaltungsstätte für die Heimspiele des KSC sein, verschiedenen sportlichen Nutzungszwecken dienen und zudem multifunktional genutzt werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen soll allen Interessenten ein offener und diskriminierungsfreier Zugang eröffnet werden.
 - 1.2 Das Planungsrecht für das neue Wildparkstadion muss noch geschaffen werden. Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat am 03.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Fußballstadion im Wildpark“ aufzustellen. Zudem sind der Flächennutzungsplan und der Regionalplan zu ändern. Ferner bedarf es einer Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Bereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind für die Realisierung des Projekts notwendige Teilflächen derzeit noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.
 - 1.3 Die Parteien beabsichtigen, die zwischen ihnen derzeit bestehenden, das Wildparkstadion betreffenden Mietverträge zu beenden und einen neuen Pachtvertrag über das neue, noch zu errichtende Wildparkstadion (nachfolgend „Pacht- und Betreibervertrag“) abzuschließen.
 - 1.4 Der KSC beabsichtigt, eine Gesellschaft zu gründen, an der er alle Anteile hält und die als Pächterin des neuen Wildparkstadions fungieren soll. In diesem Fall wird der KSC den in Ziffer 4 dieses Letter of Intent aufgeführten Verträgen als Garant seiner Tochtergesellschaft beitreten.

- 1.5 Die bereits zwischen den Parteien vereinbarten Rahmendaten des künftigen Pacht- und Betreibervertrages für das neue Wildparkstadion sowie die geplante weitere Vorgehensweise bis zum Abschluss des Pacht- und Betreibervertrages sollen mit diesem Letter of Intent dokumentiert werden.

2. Wirtschaftliche Rahmendaten

- 2.1 Die Parteien haben auf Grundlage der als Anlage L-2 beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung vereinbart, dass der KSC während der Laufzeit des Pacht- und Betreibervertrages eine Pacht zahlt, die sich wie folgt zusammensetzt:

2.1.1 Grundpacht A)

Für die Büroräume (Geschäftsstelle) 10 Euro/m² netto, somit bei 1.000 m² Mietfläche EUR 120.000,00 p.a. netto (unabhängig von Ligazugehörigkeit des KSC). Die Grundpacht A) erhöht sich jährlich um 1% des Vorjahresbetrages.

2.1.2 Grundpacht B)

Abhängig von der Ligazugehörigkeit des KSC

1. Bundesliga:	EUR 3,5 Mio. (netto) / Pachtjahr (EUR 291.666,67 netto/Monat)
2. Bundesliga:	EUR 1,5 Mio. (netto) / Pachtjahr (EUR 125.000,00 netto/Monat)
3. Liga:	EUR 400.000,00 (netto) / Pachtjahr (EUR 33.333,33 netto/Monat)
Regionalliga:	EUR 400.000,00 (netto) / Pachtjahr (EUR 33.333,33 netto/Monat)

Mit Beginn des 3. Pachtjahres erhöht sich die jeweils gültige Grundpacht B) alle zwei Jahre um 5% des Vorjahresbetrages bzw. -bei Ligawechsel- des dann gültigen Betrages für die aktuelle Ligazugehörigkeit.

2.1.3 Pachtsonderzahlung

Bei jedem Aufstieg des KSC in die 1. Bundesliga wird eine Pachtsonderzahlung in Höhe von EUR 500.000,00 netto fällig.

2.1.4 Instandhaltungspauschale

Als weiteren Bestandteil der Grundpacht zahlt der KSC eine Instandhaltungspauschale:

1. Pachtjahr EUR 240.000,00 netto;
2. bis 5. Pachtjahr jährliche Erhöhung um 1% des Vorjahresbetrages;

Ab dem 6. Pachtjahr EUR 850.000,00 netto (1. oder 2. Bundesliga);

mit Beginn des 7. Pachtjahres bis Pachtende jährliche Erhöhung um 1% des Vorjahresbetrages.

Für den Fall, dass der KSC aus der 2. Bundesliga abgestiegen ist, beträgt die Instandhaltungspauschale mit Beginn des 6. Pachtjahres lediglich EUR 400.000,00 netto. Die jährlichen Erhöhungen von 1% finden auch in diesem Fall weiter Anwendung. Im Falle eines erneuten Aufstiegs des KSC (ab 2. Bundesliga), erhöht sich die Instandhaltungspauschale wieder auf den Ausgangsbetrag (1. oder 2. Bundesliga) zuzüglich jährlicher Erhöhungen seit dem 6. Pachtjahr.

Sofern und solange kein Abstieg in die 3. Liga (oder darunter) erfolgt ist, wird von der Instandhaltungspauschale ab dem 11. Pachtjahr jährlich EUR 50.000,00 netto in Abzug gebracht. Es wird klargestellt, dass der Abzug nur in den Pachtjahren (ab 11. Pachtjahr bis Pachtende) erfolgt, in denen der KSC in der 1. oder 2. Bundesliga spielt.

Sofern bis zum Pachtende kein Abstieg in die 3. Liga (oder darunter) erfolgt ist, wird im letzten Pachtjahr von der Instandhaltungspauschale EUR 250.000,00 in Abzug gebracht.

2.1.5 Umsatzabhängige Pacht, Gewinnpauschale

Bei mehr als 18.500 Zuschauern je Pflichtspiel der Profimannschaft des KSC im Durchschnitt pro Spielsaison erhält die Stadt Karlsruhe 20% der Netto-Ticketumsätze aller Pflichtspiele der Profimannschaft des KSC von dem Zuschaueranteil über 18.500 Zuschauern.

Zur Abgeltung sonstiger Veranstaltungen (alle Veranstaltungen, die keine Fußballspiele sind) erhält die Stadt Karlsruhe eine Gewinnpauschale in Höhe von EUR 100.000,00 netto p.a. („Gewinnpauschale“). Die Gewinnpauschale steigt jährlich mit Beginn des 2. Pachtjahres bis Pachtende um 1% des Vorjahresbetrages.

- 2.2 Zur Absicherung der Pachtzahlungen sowie Instandhaltungspauschale bei Ligazugehörigkeit unterhalb 2. Bundesliga bietet der KSC an, eine entsprechende Rücklage zu bilden.
- 2.3 Alle Zahlungsbeträge gemäß vorstehender Ziffer 2.1 verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, soweit diese Anwendung findet.
- 2.4 Die Instandhaltung von Dach und Fach sowie der von der Stadt eingebrachten zentralen technischen Anlagen obliegt der Stadt Karlsruhe, die Instandhaltung im Übrigen dem KSC.
- 2.5 Die Namensrechte in Bezug auf das Stadion stehen der Stadt Karlsruhe zu.
- 2.6 Die Pachtdauer soll 20 Jahre betragen.
- 2.7 Der Pacht- und Betreibervertrag wird eine Ankaufsoption enthalten.

3. Weiteres Vorgehen

- 3.1 Um einen Pacht- und Betreibervertrag abschließen zu können, muss das neue Wildparkstadion zunächst geplant und alle Unterlagen erstellt werden, die erforderlich sind, um das zukünftige Pachtobjekt (z.B. Lage der darin befindlichen Flächen und Einrichtungen, Quantitäten und Qualitäten) hinreichend zu bestimmen. Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen wird im Rahmen eines Vergabeverfahrens gemäß VOB/A erfolgen.
- 3.2 Die Parteien haben sich bereits auf ein Raumprogramm verständigt, das als Anlage L-3 beigefügt wird. Die Parteien werden als weitere Grundlage für die Ausschreibung des Projekts eine funktionale Leistungsbeschreibung erarbeiten. Die Stadt Karlsruhe wird hierfür einen Vorschlag unterbreiten, der mit dem KSC besprochen und abgestimmt wird. Ziel der Parteien ist es, auf diese Weise eine Ausschreibungsgrundlage zu erstellen, die Qualitäten und Quantitäten soweit wie notwendig konkretisiert und zugleich genügend Spielraum für die Bieter ermöglicht, damit diese ihr Know How zugunsten des Projekts ein-

bringen und Optimierungsvorschläge unterbreiten können. Die Parteien sind sich einig, dass das gemäß Anlage L-2 ermittelte Budget in Höhe von insgesamt 74,5 Mio. Euro netto für die von der Stadt Karlsruhe für das Projekt zu erbringenden Leistungen mit den Titeln „Baukörper Stadion“, „Stadion Zusatzkosten“ und „Parkdeck Hospitality“ als Obergrenze zu verstehen ist und auf keinen Fall überschritten werden darf. Sollte sich herausstellen, dass das vorstehende Budget nicht eingehalten werden kann, verpflichten die Parteien sich, die Leistungen der Stadt Karlsruhe einvernehmlich so anzupassen und gegebenenfalls Quantitäten und/oder Qualitäten zu reduzieren, dass das Projekt im Budget liegt. Zu diesem Zweck werden bereits in der funktionalen Leistungsbeschreibung Positionen festgelegt, die im Falle von Budgetüberschreitungen nicht ausgeführt werden.

- 3.3 Als weitere Planungsgrundlage wird der KSC der Stadt Karlsruhe bis spätestens acht Wochen nach Unterzeichnung dieses Letter of Intent ein aussagekräftiges Betriebskonzept für das neue Wildparkstadion vorlegen, das insbesondere Angaben zur beabsichtigten Durchführung des Spiel- und Hospitalitybetriebs, zur Organisation des Facilitymanagements , enthält.
- 3.4 Die Parteien werden nach Abschluss dieses LOI jeweils das auf Ihrer Seite verantwortliche Team für die gemeinsame Entwicklung des Projekts benennen.

4. Abzuschließende Verträge

- 4.1 Die Parteien beabsichtigen, folgende Verträge im Zusammenhang mit dem Projekt abzuschließen:

A) Vorvertrag:

Die Zusammenarbeit der Parteien während der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung sowie der Planung des Projekts bis zum Abschluss des Pachtvertrages soll durch einen Vorvertrag geregelt werden.

B) Pacht-und Betreibervertrag:

Der Abschluss eines Pacht- und Betreibervertrages ist erst möglich, wenn die erforderlichen Vertragsunterlagen (funktionale Leistungsbeschreibung, Raumbuch, Planung, Baubeschreibung etc.) erstellt worden sind.

Da die Planung des Projektes auch bei Abschluss des Pacht- und Betreibervertrages noch nicht abgeschlossen und die Baugenehmigung hierfür noch nicht erteilt sein wird, soll der Pachtvertrag diesbezügliche Rücktrittsrechte vorsehen.

B) Entwicklungsvertrag:

Für die weitere Entwicklung des Projekts nach Abschluss des Pacht-und Betreibervertrages soll zusammen mit dem Pacht- und Betreibervertrag ein Entwicklungsvertrag abgeschlossen werden. Der Entwicklungsvertrag regelt die Zusammenarbeit der Parteien ab Unterzeichnung des Pacht- und Betreibervertrages und endet mit der kompletten Fertigstellung des neuen Wildparkstadions.

- 4.2 Die Stadt Karlsruhe wird für die vorstehenden Verträge Entwürfe erarbeiten und dem KSC vorlegen. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, die Verträge zügig zu verhandeln und zum Abschluss zu bringen, damit mit der Vorbereitung der Ausschreibung für das neue Wildparkstadion begonnen werden kann.

5. Zusammenarbeit, rechtliche Bindung

- 5.1 Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, konstruktiv und kooperativ zusammenzuarbeiten, das Projekt nach besten Kräften zu fördern und fair miteinander umzugehen. Die in Ziffer 4 dieses Letter of Intent aufgeführten Verträge wollen die Parteien zügig und einvernehmlich zum Abschluss bringen. Als Voraussetzung für den Abschluss eines wirksamen Pacht- und Betreibervertrages wird von der Stadt Karlsruhe ein beihilferechtliches Notifizierungsverfahren vor der Europäischen Kommission durchgeführt werden. Die Stadt Karlsruhe wird dabei den zwischen den Parteien abgestimmten Gegenstand und Umfang des Projekts sowie die zwischen den Parteien verhandelten Verträge zugrunde legen. Sollte die Europäische Kommission Änderungen an dem Projekt und/oder den Verträgen verlangen, verpflichten sich die Parteien bereits heute, konstruktiv in der Weise zusammenzuarbeiten, dass den Anforderungen der Europäischen Kommission an eine beihilfenrechtskonforme Ausgestaltung des Projekts und den das Projekt betreffenden Verträgen entsprochen und gleichzeitig den Interessen beider Parteien im größtmöglichen Umfang Rechnung getragen wird.
- 5.2 Dieser Letter of Intent gibt den aktuellen Verhandlungsstand zwischen den Parteien wieder. Er beinhaltet keine Verpflichtung zum Abschluss der in Ziffer 4 bezeichneten Verträge oder sonstiger Verträge. Eine Verpflichtung seitens der Stadt Karlsruhe ein neues Wildparkstadion zu entwickeln und/oder zu errichten und/oder die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen wird durch diesen Letter of Intent ebenfalls nicht begründet. Voraussetzung für die Umsetzung dieses Letter of Intent ist das Eintreten der in Ziffer 1.2 genannten Punkte.

6. Vertraulichkeit

Die Parteien sind sich einig, dass der Inhalt dieses Letter of Intent aufgrund der Besonderheiten der Verwirklichung eines kommunalen Projektes einer Vertraulichkeit nicht unterliegt.

7. Schriftform / Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Letter of Intent bedürfen der Schriftform.

Dieser Letter of Intent wird für jede Partei einmal ausgefertigt.

Karlsruhe, den

Für die Stadt Karlsruhe:

.....

Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Für den KSC:

.....

Ingo Wellenreuther

.....

Günter Pilarsky

.....

Georg Schattling

Anlagen