

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister Bitte austauschen!	Gremium:	4. Sitzung Hauptausschuss
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	24.02.2015 2015/0107 6 öffentlich Dez. 6
Neues Fußballstadion - weiteres Vorgehen/Pachtmodell		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	24.02.2015	6	☒	☐	genehmigt
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Hauptausschuss befürwortet auf Basis des am 22.12.2014 mit dem Karlsruher SC abgestimmten Pachtmodells den Abschluss eines Letter of Intent zur Absicherung des Pachtmodells sowie den weiteren Verhandlungen mit dem Karlsruher SC.

Finanzielle Auswirkungen				nein ☐	ja ☒
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
88,8 Mio. Euro	siehe ergänzende Erläuterungen				
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: (bitte auswählen) Ergänzende Erläuterungen: siehe Einzelpositionen des dargestellten Pachtmodells					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant		nein ☐ ja ☒	Handlungsfeld: Sport, Freizeit und Gesundheit		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein ☒ ja ☐	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein ☐ ja ☒	abgestimmt mit KFG		

In einer gemeinsamen Sitzung mit Mitgliedern des Präsidiums und des Verwaltungsrats des Karlsruher SC am 22.12.2014 hat sich das Bürgermeisteramt - vorbehaltlich einer Zustimmung durch die entsprechenden Gremien - mit dem Karlsruher SC auf ein Pachtmodell geeinigt. Es hat sich in den Verhandlungen gezeigt, dass für den Karlsruher SC ein ausdifferenzierteres Pachtmodell mit einem stärkeren Schwerpunkt bei den erfolgreicherer Spielsaisons und mit größeren finanziellen Spielräumen in schwachen Jahren ein machbareres Modell darstellt, welches die tatsächlichen Möglichkeiten des Vereins besser abbildet. Die Einzelpositionen des Pachtmodells gestalten sich nunmehr wie folgt:

- Festpacht: 1. Liga: 3,5 Mio. Euro / 2. Liga: 1,5 Mio. Euro / 3. Liga und Regionalliga 400.000 Euro (jeweils ab dem 3. Jahr alle 2 Jahre um 5 % ansteigend);
- Instandhaltungspauschale: Jahr 1-5: jeweils 240.000 Euro; ab Jahr 6: **850.000 Euro (1. oder 2. Liga), 400.000 Euro (3. Liga und Regionalliga)**, ansteigend ab dem 2. Jahr mit jährlich 1 % des Vorjahresbetrages. **Sofern und solange kein Abstieg in die 3. Liga (oder darunter) erfolgt ist, wird von der Instandhaltungspauschale für die 1. und 2. Liga ab dem 11. Pachtjahr jährlich 50.000 Euro in Abzug gebracht.**
- Ticketing: Bei mehr als 18.500 Zuschauer je Pflichtspiel der Profimannschaft des KSC im Durchschnitt pro Spielsaison erhält die Stadt Karlsruhe 20 % der Ticketumsätze aller Pflichtspiele der Profimannschaft des KSC von dem Zuschaueranteil über 18.500 Zuschauern.
- Geschäftsstelle: 10 Euro/m²/Monat, somit bei 1.000 m² Mietfläche 120.000 Euro pro Jahr (ansteigend ab dem 2. Jahr mit jährlich 1 % des Vorjahresbetrages);
- Drittveranstaltungen: 100.000 Euro jährlich garantiert (Garantiesumme ansteigend ab dem 2. Jahr mit jährlich 1 % des Vorjahresbetrages);
- Pachtsonderzahlung: Im Falle eines Aufstiegs in die 1. Liga wird im gleichen Jahr eine Sonderzahlung von 500.000 Euro geleistet (Im Modell in den Jahren 5, 15 und 25 eingeflossen);
- Namensrecht: Bleibt bei der Stadt: Wertansatz: 800.000 Euro jährlich (ansteigend ab dem 2. Jahr mit 1 % jährlich).

In einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (siehe Anlage) wurden alle Kosten- und Erlösfaktoren im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren gegenübergestellt. Dabei wurde, um die Inflation mit abbilden zu können, bei den Kosten von einer jährlichen Teuerungsrate von 1 % ausgegangen.

Das kumulierte kaufmännische Ergebnis beträgt im Jahr 33 in dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung -51.025 Euro, es kann also von einem betriebswirtschaftlich nahezu ausgeglichenen Ergebnis gesprochen werden.

Aufgrund der Tilgung reduzieren sich die zu Beginn des Projekts und bei Reinvestition der Technik im Pachtjahr 20/21 aufgenommenen Darlehen im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren auf eine Restsumme in Höhe von rund 13 Mio. Euro. Aufgrund der Reinvestition in die Technik ist das Anlagevermögen im Betrachtungszeitraum (Jahr 33) noch nicht vollständig abgeschrieben.

In der Gesamtbewertung des neuen Pachtmodells ist festzuhalten, dass auch hiermit, bei Zutreffen der Berechnungsannahmen, die Refinanzierung des Stadions durch den Hauptnutzer KSC gewährleistet wird.

Das im Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2014 dargestellte Modell muss in Teilen ergänzt und abgeändert werden. Der Sachstandsbericht "Neues Fußballstadion im Wildpark" wird fortgeschrieben (siehe beiliegenden "Teilbericht Wirtschaftlichkeit - Anpassung Pachtmodell Stand 2015").

Die angehängte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde von den städtischen Verantwortlichen und deren externen Experten erarbeitet und soll weitere Grundlage für die Ausarbeitung der Pachtverträge mit dem KSC und deren Beratern sein. Darüber hinaus sollen diese Parameter in die bei den Finanzbehörden für die steuerliche Betrachtung zu beantragende "verbindliche Auskunft" sowie in das europäische Notifizierungsverfahren einfließen.

Das Modell soll in einem Letter of Intent (LOI) fixiert werden. Dieser enthält neben den Ausführungen zum Pachtmodell und den wirtschaftlichen Rahmendaten Ausführungen zum weiteren Vorgehen, zur Art des Vergabeverfahrens (Kombiniertes Verhandlungsverfahren nach VOB(A)) sowie zu den weiteren Mitwirkungspflichten des Karlsruher SC.

Der LOI wird bis zur Sitzung mit dem Verein abgestimmt und dann spätestens als Tischvorlage verteilt.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss befürwortet auf Basis des am 22.12.2014 mit dem Karlsruher SC abgestimmten Pachtmodells den Abschluss eines Letter of Intent zur Absicherung des Pachtmodells sowie den weiteren Verhandlungen mit dem Karlsruher SC.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
24. Februar 2015