

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	4. Sitzung Hauptausschuss
	Termin:	24. Februar 2015, 16:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

6.

Punkt 6 der Tagesordnung: Neues Fußballstadion - weiteres Vorgehen/Pachtmodell

Vorlage: 2015/0107

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitliche Zustimmung (fünf Gegenstimmen)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 6 zur Behandlung auf.

Man habe sich schon in mehreren Sitzungen mit dem KSC als Hauptpächter auseinandergesetzt und in einem ersten umrissenen Pachtmodell - zum Stand der Gemeinderatssitzung vom 21. Oktober 2014 - die bis dahin vorgenommenen Vereinbarungen besprochen und Übereinstimmung über einige strittige Punkte erzielt. Das Pachtmodell, das die Verwaltung heute vorstelle, habe sich dahingehend zur Vorlage Ende Oktober verändert, dass die Festpacht in der 1. Liga auf 3,5 Millionen Euro ansteige - es seien ursprünglich 3 Millionen Euro vorgesehen gewesen. Im Gegenzug dazu reduziere sich die Instandhaltungspauschale von 1,3 Millionen Euro oder weniger - das sei ein strittiger Punkt gewesen - auf 240.000 Euro in den Jahren eins bis fünf und auf 800.000 Euro ab dem Jahr sechs. Dabei habe sich aus einer Verhandlungsrunde vom letzten Freitag noch eine Modifizierung insoweit ergeben, dass man in einer gewissen Zeit auf 850.000 Euro hoch gehe, bis man ein kompensatorisches Polster für den Fall der 3. Liga habe, weil dann die 800.000 Euro Instandhaltungspauschale nicht erwartet werden können. Wenn das Polster aufgefüllt sei, werde man wieder auf 800.000 Euro heruntergehen. Falls man das Polster abschöpfen müsse, werde man wieder auf 850.000 Euro erhöhen, bis es wieder aufgefüllt sei.

Eine weitere Veränderung sei, dass man schon beim Ticketing ab 18.500 Zuschauern einsteige und nicht erst ab 20.000 Zuschauern. Bei den Drittveranstaltungen gebe es einen Fixbetrag von 100.000 Euro jährlich garantiert. Dieser laufe durch, ohne dass man eine prozentuale Gewinnbeteiligung vorsehe. Eine weitere Erneuerung sei eine Sonderzahlung für das Jahr des Aufstiegs, welche man brauche, um in der gesamten Laufzeit auf die Be-

träge für eine wirtschaftliche Darstellung zu kommen. Man komme jetzt betriebswirtschaftlich ein fast ausgeglichenes Verhältnis. Es bleiben nach den 33 Jahren noch 50.000 Euro übrig und ein Restdarlehen von 13,5 Millionen Euro. Dies immer unter der Annahme, dass man von zehn Jahren Liga sieben Jahre 2. Liga, 2 Jahre 1. Liga und ein Jahr 3. Liga habe. Das könne sich durchaus auch anders entwickeln.

Ein strittiger Punkt, der durchaus von der EU diskutiert werde, sei, dass man die Drittveranstaltungen auf einen festen Betrag von 100.000 Euro pauschaliere und nicht mehr eine prozentuale Beteiligung veranschlage. Ein strittiger Punkt zwischen dem KSC und der Stadt sei, was die Instandhaltungspauschale an festen Neben- und Betriebskosten beinhalte und was, im Rahmen üblicher Pachtverträge, noch an zusätzlichen Nebenkosten hinzukomme. Dabei gehe es um Positionen wie Grundsteuer und ähnlichem, nicht aber um Energiekosten, die natürlich separat laufen. Diese Positionen seien jedoch keine Beträge, die die Finanzierungssystematik ins Kippen bringen können.

Wenn der Hauptausschuss zustimme, werde ein Letter of Intent mit dem KSC unterzeichnet und damit das Pachtmodell fixiert. Diesen Letter of Intent benötige man auch, um die Pränotifizierungsunterlagen einzureichen.

Danach werde ein Vorvertrag bis April/Mai 2015 ausgehandelt. Die funktionale Leistungsbeschreibung werde weiter erarbeitet. Mit der endgültigen Ratifizierung des Pachtmodells und des Vorvertrags werde man im Mai/Juni 2015 in den Gemeinderat gehen. Den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan werde man sich für Juli 2015 vornehmen.

Sobald dies alles abgelaufen sei, komme es aus der funktionellen Leistungsbeschreibung heraus zu einer detaillierten Ausschreibung. Man wolle Planung und Bauleistung im Rahmen eines europaweiten Verhandlungsverfahrens insgesamt ausschreiben. Dies sichere eine möglichst rationale und wirtschaftliche Gesamtlösung und vor allem ein architektonisches Modell, welches sich am Ende in der Umsetzung auch an den Kostenrahmen halte.

Der Letter of Intent diene als Grundlage der weiteren, detaillierteren Pachtvertragsverhandlungen und gegenüber der EU als Grundlage für ein Gespräch im Rahmen des Notifizierungsverfahrens. Er sei aber noch nicht die bis ins Detail abgeschlossene vertragliche Vereinbarung.

Das Ganze sei eine Gratwanderung zwischen zwei Ansprüchen. Der eine Anspruch sei, dass man während der 33 Jahre betriebswirtschaftlich ein ausgeglichenes Ergebnis haben und einen Korridor aufzeigen wolle, in dem man mit einer Refinanzierung durch die Nutzung des Stadions rechnen könne. Auf der anderen Seite wolle man keine Lösung vereinbaren, die der Verein nicht wirtschaftlich tragen könne. Deshalb sei man auf den Einspruch des Vereins, dass dieser in der 3. Liga keine 800.000 Euro Instandhaltungspauschale leisten könne, eingegangen. Aus seiner Sicht habe es in der Verhandlung keine Situation gegeben, in der die Stadt sich gegen den Verein - trotz der Aussage des Vereins, dass dieser etwas nicht wirtschaftlich leisten könne - durchgesetzt habe.

Wichtig sei auch, dass der Verein eine Art Sperrkonto auffüllen werde, bis zu einer Höhe der Pacht für die 1. Liga. Sollte es in folgenden Jahren zu Schwierigkeiten kommen, wäre es möglich, von diesem Sperrkonto Beträge auszugleichen.

Mit den Vereinbarungen liege man im Rahmen, was andere Vereine in den jeweiligen Klassen zu bringen in der Lage seien.

Stadtrat Hofmann (CDU) bestätigt, man habe seiner Meinung nach eine vernünftige Lösung mit einer Refinanzierung und der Möglichkeit, dass der Verein überleben und sich positiv weiterentwickeln könne. Er habe die Hoffnung, dass die Wirtschaft in ein solches Stadion mehr investieren werde. In anderen Stadien sei dies auch so gekommen. Es sei damit eine sehr faire Lösung. Es folge noch eine große Hürde sobald die Ausschreibungsunterlagen kommen. Dazu müsse man die funktionellen Leistungsbeschreibungen klar definieren. Man habe aber schon im Vorfeld viele Dinge gut angerissen. Man müsse auch die Konkurrenz zur KMK in der Vermietung der Räume beachten. Er glaube, es gebe mit einer gewissen Schwerpunktsetzung auf beiden Seiten Lösungen. Seine Fraktion sei über den heutigen Vorschlag sehr erfreut und gebe ihre Zustimmung. Sie sehe auch die Chance, die verkehrliche Situation im Osten der Stadt zu überdenken.

Stadtrat Marvi (SPD) führt aus, seine Fraktion sei der Meinung, dass die Verhandlungsführung den Grundlinien des Gemeinderatsbeschlusses vom Oktober 2014 entspreche und sei optimistisch, dass man zu einem finalen Ergebnis kommen könne. Die Erlöse seien zwar gegenüber der Vorlage im Oktober etwas zurückgegangen. Seine Fraktion wolle sich aber auch nicht an der Instandhaltungspauschale festbeißen. Es habe im Zuge der Verhandlungen ein faires Geben und Nehmen gegeben. Der KSC sei etwas höher gegangen, bei der Pacht im Falle der Zugehörigkeit zur 1. Liga und habe seine Maximalforderung eines Parkdecks auf dem Birkenparkplatz geräumt. Die Spielräume für die Erlöse seien aber fast ausgereizt. Er sei beruhigt, dass nur noch minimale Änderungen zu befürchten seien. Er möchte wissen, was mit der Stadionmiete passiere, die jetzt per Antrag im Doppelhaushalt verdoppelt werden solle und ob diese im Pachtmodell aufgehe.

Stadtrat Wohlfeil (KULT) findet das Pachtmodell in Ordnung. Seine Fraktion habe noch etwas Bedenken, da es keinen Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes gebe und weil das Ergebnis mit minus 50.000 Euro knapp ausfalle. Man könne bei Unvorhergesehenen zwar abspecken, dem seien aber tatsächlich Grenzen gesetzt. Auch betreffe dies keine Kostensteigerung bei der späteren Bauunterhaltung. Seine Fraktion befürchte Risiken und Unsicherheiten für die Stadt. Es gebe noch offene Fragen, die geklärt werden müssen, z. B. wer sei zuständig für die Sauberkeit im Stadion, für die Rasenpflege und für die Unterhaltung der Gebäudeteile. Man sei aber auf einem guten Weg.

Stadträtin Lisbach (GRÜNE) erklärt, die GRÜNE-Fraktion sei nach wie vor der Meinung, dass der Neubau des KSC-Stadions nicht tragfähig sei. Sie halte die enorme Reduktion der Instandhaltungspauschale für sehr problematisch. Auch die Reduzierung der Jahrespacht in der 2. und 3. Liga bedeute eine Risikoübernahme durch die Stadt. Es seien Risiken ausgeblendet worden, wie zum Beispiel das Abtragen der Wälle und der Werteverlust durch den Abriss der Haupttribüne. Auch halte ihre Fraktion die Teuerung von 1 % über den langen Zeitraum für unrealistisch. Ihre Fraktion werde der Vorlage nicht zustimmen.

Stadtrat Hock (FDP) betont, das Stadion sei kein Sanierungsfall sondern ein Abrissfall. Deshalb gehe seine Fraktion der Vorlage gerne mit.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) äußert, er stimme Stadträtin Lisbach zu. Er glaube, dass die Finanzen des Projektes nicht so seien, dass der KSC oder die Stadt diese stemmen können.

Ein großes Problem sei, dass man 33 Jahre brauche, um das Projekt zu einer schwarzen Null zu bringen. Nach 20 Jahren seien aber bereits sehr viele Kosten fällig. Man habe ein Projekt, das über 33 Jahre laufe, der Letter of Intent werde aber nur über 20 Jahre abgeschlossen. Das könne er nicht akzeptieren. Aus Sicht der Stadt seien die Verhandlungen nicht gut. Er habe Probleme damit, dass die Instandhaltungspauschale flexibilisiert werde. Die Instandhaltung sei immer gleich, egal, in welcher Liga man spiele. Auch lege man ein finanzielles Volumen fest, halte aber die Leistung flexibel. Er frage sich, ob dies ein sinnvolles Vorgehen sei.

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke) bemerkt, er sei überzeugt, dass die Stadt am Ende drauf lege. Der Begriff Absicherung sei irreführend und lediglich ein Wunsch.

Stadtrat Kalmbach (GfK) betont, jedes der vorgestellten Modelle sei ein Risiko - wie auch das Leben ein Risiko sei. Der Vorschlag der GRÜNEN, einer Sanierung des bestehenden Stadions, sei für ihn ein größeres Risiko, da die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben sei. Der Neubau ergebe für den Verein die Möglichkeit mehr zu verdienen und dann mehr zu zahlen. Er könne dem Vorschlag der Verwaltung folgen.

Der Vorsitzende betont, er verwahre sich gegen den Begriff der Irreführung. Er hole sich hier lediglich die politische Absicherung für die Gestaltung eines Pachtvertrags. Wenn man heute nicht zustimme, werden die detaillierten Pachtverträge nicht ausgehandelt. Solche Dinge, wie Rasenpflege, Sauberkeit und Ähnliches werden fest vereinbart. Man habe Lösungen, welche die Stadt stark aus ihren Verpflichtungen herausnehmen. Offen seien lediglich noch normale betriebliche Kosten wie Grundsteuer und Versicherungsleistungen. Das was bisher an Miete gezahlt werde, gehe in den Pachtvertrag ein. Die Heraufsetzung der Miete habe damit zu tun, dass in den letzten Jahren die Miete für den KSC immer reduziert wurde. Jetzt handle es sich um keine Verdopplung, sondern um ein Zurückgehen auf die Grundlinie.

Das man in den ersten fünf Jahren bei den Instandsetzungskosten nur 240.000 Euro veranschlagt habe, liege daran, dass es in der Zeit noch Gewährleistung gebe und man daher nicht mit Instandhaltungskosten wie in den folgenden 15 Jahren rechne. Der KSC solle vielmehr in dieser Phase das Polster ansparen, welches dafür gedacht sei, wenn es später in einem Jahr für den KSC etwas enger werde. Die Instandhaltungspauschale betrage immer 800.000 Euro ab dem sechsten Jahr und sei nicht von der Ligazugehörigkeit abhängig, bis auf den Sonderfall, dass der KSC in die dritte Liga komme. Man wisse genau, dann werde der KSC die 800.000 Euro nicht leisten können. Deswegen werde in den anderen Jahren ein Polster angesammelt.

Zur Erreichung der schwarzen Null lege man die Spielergebnisse der letzten zehn Jahre zugrunde. Falls der KSC immer in der ersten Liga spielen würde, wäre man bereits nach 17 Jahren schon so weit, dass das Stadion abbezahlt wäre. Es hänge viel vom sportlichen Erfolg des Vereins ab.

Man mache eine pachtvertragliche Vereinbarung, die ein Zahlenwerk über die Dauer von 33 Jahren zugrunde lege. Man schließe aber einen Pachtvertrag über 20 Jahre ab. Das sei das Maximum, was man üblicherweise mache, denn nach 20 Jahren müsse die Technik theoretisch wieder erneuert werden. Dies sei das übliche Verfahren. Die grundsätzlichen

Vereinbarungen die man treffe, gelten danach aber wieder als Grundlage für den neuen Vertrag.

Die Aussage, der KSC könne mit den Vereinbarungen gut leben und die Stadt zahle drauf, weise er von sich. Der KSC habe sicher zu tun die 100.000 Euro jährlich aus Drittveranstaltungen zu leisten. Für die Stadt sei es auf alle Fälle besser, wenn sie damit rechnen könne, dass der KSC in der Lage sei, seine finanziellen Pflichten zu erfüllen. Die Stadt wolle das abschöpfen was abzuschöpfen sei, ohne den Verein in die Knie zu zwingen.

Die Wälle seien kein Risiko, da man diese beim weiteren Verfahren optional ausschreibe. Die Firmen, die sich bewerben, können selbst entscheiden, ob sie die Wälle stehen lassen, ganz oder teilweise abtragen. Sie müssten lediglich im Kostenrahmen bleiben. Mit dieser Vorgehensweise sei der Verein einverstanden.

Bezüglich der Abstriche bei den Leistungen habe man beim Staatstheater die gleiche Vorgehensweise, dass eben Firmen schon bei der Ausschreibung sagen müssen, auf was man verzichten könne, wenn es von den Kosten her nicht tragbar sei. Das sei nicht unüblich. Es gebe mit dem Verein erste Richtungen. Man könne zum Beispiel die Logen größer oder kleiner bauen. Man habe Sollbruchstellen, mit denen man arbeiten könne.

Stadtrat Pfannkuch (CDU) empfiehlt, nicht nur die Risiken zu sehen, sondern auch die Chancen, die sich für die Stadt ergeben. Das Stadion sei nicht nur für den KSC, sondern für die Stadt, wenn es wirtschaftlich darstellbar sei. Er habe noch Fragen hinsichtlich der Auffüllung des vorgesehenen finanziellen Polsters. Es sollte nicht der reinen Freiwilligkeit unterliegen. Auch bittet er um Vorlage der vorstellbaren Geschäftsmodelle für eine Drittvermarktung und der Darstellung der Konkurrenz zur KMK. Ebenfalls sei es der CDU-Fraktion sehr wichtig, dass die Verkehrskonzeption aufgearbeitet werde.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE) bittet um Beantwortung, wie die Verwaltung sicherstellen wolle, dass die Pachtzahlungen tatsächlich erfolgen und nicht nur Schuldscheine anwachsen. Ein Knackpunkt in den Verhandlungen seien auch Regelungen hinsichtlich der Bauzeit. Im Letter of Intent tauche eine Ankaufsoption auf, zu der sie Näheres wissen wolle. Hinsichtlich der Einnahmen aus Drittveranstaltungen bittet sie um Vergleichszahlen von Stadien aus anderen Städten, zum Beispiel aus Mainz. Zur Teuerungsrate von 1 % wolle sie wissen, ob dies künftig bei städtischen Vorhaben vorgesehen werde.

Stadtrat Wohlfeil (KULT) fragt, ob noch eine Pachtminderung für die Bauzeit vorgesehen sei.

Stadtrat Hofmann (CDU) bemerkt, der Unterschied zu Mainz sei, dass dem Verein in Mainz das Stadion selbst gehöre, und bei uns bleibe es in Eigentum der Stadt. Deshalb könne man dies nicht vergleichen. Er denke, man sei auf einem guten Weg, denn man habe bei der Vereinszugehörigkeit die schlechteste Variante angenommen - nämlich, dass man in zehn Jahren nur zwei Jahre in der 1. Liga spiele. Man dürfe nicht nur die negativen Seiten sehen. Man habe Vergleichswerte in Hoffenheim und Augsburg. Die Mieten hier seien realistisch.

Herr Dollinger (Stadtkämmerei) erklärt zur Teuerungsrate, dass man sich festgelegt habe, dies zukünftig bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einfließen zu lassen. Dies jedoch

nicht nur auf der Ertrags-, sondern auch auf der Aufwandsseite. Bei dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung müsse man zusätzlich sehen, dass man die Jahrespacht ab dem dritten Jahr für alle zwei Jahre mit 5 % Steigerungsrate versehen habe. Die Erträge steigen damit stärker, wie die Aufwendungen.

Zu den Einnahmen aus Drittveranstaltungen habe man im Oktober 20 % aus dem Umsatz angenommen und etwa 40.000 Euro jährlich taxiert. Der KSC habe bei den Verhandlungen angeboten, 100.000 Euro jährlich zu garantieren. Bei 20 % aus dem Umsatz müsste der KSC schon ein bis zwei Millionen Umsatz machen. Man glaube von Seiten der Verwaltung, dass der 20 %-Gewinnanteil sich nie realisieren lasse und man mit der Garantiesumme von 100.000 Euro besser fahre.

Der Vorsitzende sagt zu, dass die Verkehrssituation noch dargestellt werde. Die Konkurrenz zur KMK wolle man diskutieren, indem man sich ein Betreiberkonzept vorstellen lasse. Man habe Interesse daran, dies mit der KMK abzustimmen.

Der Punkt mit der Ankaufsoption sei dem Verein sehr wichtig. Es werde im Rahmen des Vorvertrags darum gehen, wie man eine solche beschreibe. Man könne darüber diskutieren, was die Rahmenbedingungen sein können.

Er wolle noch darauf hinweisen, dass auf der letzten Seite der Broschüre ein kleiner Fehler aufgetaucht sei. Die Zahl im Jahr 25 von 6.889.752 Euro sei falsch, nämlich um 500.000 Euro zu hoch. Der Rest der Zahlen in der Kolonne stimme aber. Dies führe dazu, dass auf Seite 9 im Kurvendiagramm die grüne Linie im Jahr 25 nicht so ansteigen dürfe gegenüber der roten Linie.

Zur Sicherstellung der Pachtzahlungen erklärt er, man werde im Rahmen des Vorvertrags das Auffüllen des Polsters definieren. Wesentlich mehr könne man nicht machen. Man müsse darauf vertrauen, dass der KSC keine pachtvertragliche Regelung eingehe, die er nicht erfüllen könne. Deshalb sei es auch wichtig, keine Forderungen zu stellen, die der KSC nicht leisten könne.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) führt hinsichtlich der Ankaufsoption aus, dass es nicht sein könne, dass man den KSC mit einer relativ geringen Pacht schone und er am Ende dann das Stadion aufkaufen könne. Er bittet darum, diese Vorgehensweise - dass man den KSC schone - in der Klausel der Ankaufsoption einfließen zu lassen, so dass die für den KSC gesparten Kosten wieder an die Stadt zurückfließen.

Der Vorsitzende betont, wenn alles so komme, wie es vereinbart werde, mache die Stadt am Ende betriebswirtschaftlich einen Gewinn. Das müsse sie auch, weil sie sonst kommunalrechtlich und EU-rechtlich keine Genehmigung erhalte. Da der KSC selbst nicht in der Lage sei, ein neues Stadion zu bauen, sei dies auch die einzige Möglichkeit, an ein neues Stadion zu kommen. Falls es dem KSC am Ende des Vertrages möglich sein sollte, das Stadion zu erwerben, bekomme er dieses nicht geschenkt, es gebe immer noch einen Restwert, der veranschlagt werde. Im Moment gehe man davon aus, man behalte das Stadion im Bestand, da man nicht die Erwartung habe, es jemals abverkauft zu bekommen. Es sei keine Grundlage des Finanzierungsmodells.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt er über die Vorlage abstimmen und stellt mehrheitliche Zustimmung fest - bei fünf Gegenstimmen.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten
9. März 2015