

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 Veranstaltungstätte 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 (ohne Hospitality-Tickets) 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 einbringen 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



1 Stadion

Kapazität 35.000 Zuschauer
Innenraumabmessung: ca. 125 m x 85 m; Beibehaltung bestehendes Spielfeld
Stadionhöhe: max. 30 m

2 Hospitality- Parkdeck

Anpassung Hospitality-Parkdeck Anbindung über Adenauerring und Lärchenallee
Grundfläche = 7.000m²; ca. 250 Stellplätze pro Ebene
4 Ebenen = ca. 1.000 Stellplätze

3 Parkierungsanlage Birkenparkplatz

Neugestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlage, ca. 700 Stellplätze;
Alternativ: Parkdeck auf Birkenparkplatz, ca. 1.600 Stellplätze
auf 2-3 Ebenen Höhe ca. 7m

4 Busstellplatz Gäste

2 räumlich getrennte Ein- / Ausfahrten über den Adenauerring,
Fläche ca. 7.000m², ca. 40 Busse

5 Spielstätte 2. Mannschaft

Neubau, Kapazität 5.000 Zuschauer
Spielfeld: 105m x 68m *vorbehaltlich der Zustimmung des Regierungspräsidiums*
Innenraum: 115m x 78m (entspricht 5m Abstandsfläche zwischen Seitenaus- und Torauslinie = Werbebanden vorwiegend im Bereich Tribünenfuß zum Innenraum)

6 Aufstellflächen Stadion

Aufstellflächen für Polizei, Rettung, Feuerwehr und sonstige Dienste,
Fläche: 2.700 m²

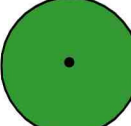
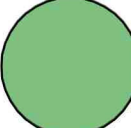
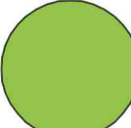
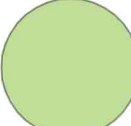
7 Dreifeld Sporthalle

Bestehende Halle, Grundfläche 1.620 m²

8 Trainingsplätze

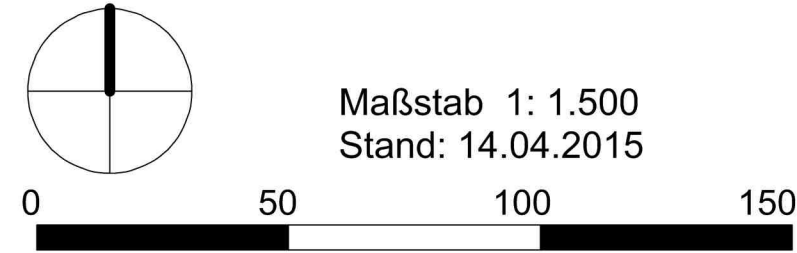
Bruttofläche = Spielfeld + Sicherheitsabstände an Längs- und Stirnseite

- 8.1 72m x 109m Bruttofläche
- 8.2 72m x 109m Bruttofläche
- 8.3 72m x 109m Bruttofläche
- 8.4 68m x 102m Bruttofläche
- 8.5 72m x 109m Bruttofläche
- 8.6 72m x 41m Bruttofläche

-  Kategorie 1 (Artenschutz): Bäume müssen erhalten werden
-  Kategorie 2 (Artenschutz): Bäume sollten möglichst erhalten werden
-  Kategorie 1 (Baumschutz): besonders erhaltenswerte Einzelbäume
-  Kategorie 2 (Baumschutz): grundsätzlich erhaltenswerte Einzelbäume

**Masterplan Variante 4
Neues Wildparkstadion Karlsruhe**

Gestaltplan



Grundlage:
Gestaltplan Neues Wildparkstadion Karlsruhe
AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt a.M.

Wirtschaftlichkeit Neubau Stadion im Wildpark
Datenblatt Kosten

	Gemeinderat	Konsensmodell	LOI
	Stand 21.10.2014	Stand 22.12.2014	Stand 07.02.2015
	netto	netto	netto
Baukörper Stadion	60.000.000 €	60.000.000 €	60.000.000 €
Stadion - Zusatzkosten^{1.)}	4.500.000 €	4.500.000 €	4.500.000 €
Parkdeck Hospitality	10.000.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €
Parkdeck Birkenparkplatz	0 €	0 €	0 €
Parkierung	10.000.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €
Infrastruktur - Umweltverbund			
Infrastruktur Umweltverbund ^{2.)}	1.600.000 €	1.600.000 €	1.600.000 €
Infrastruktur Standort ^{3.)}	6.800.000 €	6.800.000 €	6.800.000 €
Infrastruktur Technik ^{4.)}	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
Unvorhergesehenes 10%	960.000 €	960.000 €	960.000 €
Nebenkosten 25%	2.640.000 €	2.640.000 €	2.640.000 €
Infrastruktur - Zwischensumme	13.200.000 €	13.200.000 €	13.200.000 €
Infrastruktur - Grunderwerb/Verlagerung	1.100.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €
Infrastruktur	14.300.000 €	14.300.000 €	14.300.000 €
Gesamtinvestitionskosten	88.800.000 €	88.800.000 €	88.800.000 €
abzgl. Infrastrukturkosten	14.300.000 €	14.300.000 €	14.300.000 €
zu refinanzierende Kosten^{5.)}	74.500.000 €	74.500.000 €	74.500.000 €
abzgl. Landesmittel	11.000.000 €	11.000.000 €	11.000.000 €
Fremdkapitalbedarf	63.500.000 €	63.500.000 €	63.500.000 €
Jährliche Kosten			
Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung^{6.)}	1.396.281 €	1.396.281 €	1.396.281 €
Summe Abschreibung Jahr 1-20^{7.)}	2.482.125 €	2.482.125 €	2.482.125 €
Summe Abschreibung Jahr 21-40^{7.)}	2.645.062 €	2.645.062 €	2.645.062 €
Zinsen^{8.)}	1.587.500 €	1.587.500 €	1.587.500 €
Erlöse			
Auflösung Landeszuschuss 5,00%	550.000 €	550.000 €	550.000 €
Jahrespacht (Spielbetrieb) KSC ^{9.)}	1.690.000 €	1.790.000 €	1.790.000 €
Instandhaltungspauschale KSC anfänglich ^{10.)}	1.300.000 €	240.000 €	240.000 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen ^{11.)}	40.000 €	100.000 €	100.000 €
Pacht Geschäftsstelle KSC ^{12.)}	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Beteiligung Ticketverkäufe ^{13.)}	232.900 €	325.700 €	325.700 €
Aufstiegsprämie KSC an Stadt ^{14.)}		500.000 €	500.000 €
Einnahmen	3.382.900 €	3.075.700 €	3.075.700 €
Namensrechte (Vergabe durch Stadt)^{15.)}	800.000 €	800.000 €	800.000 €

- 1.) Rückbau Stadion, Bauen unter Betrieb, ohne evtl. Kosten baugrundbedingter Zusatzgründungen und Altlasten
- 2.) Fußwege/Beleuchtung/Radabstellanlage
- 3.) Verlagerung Gästeparkplatz mit Steg, Ersatztrainingsplätze, Umfahrung Birkenparkplatz
- 4.) Abwassersammler, Hausanschlüsse
- 5.) Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- 6.) 1,5% der Kosten für Baukonstruktion, 3,0% der Kosten der Technik, Personalkosten, indexiert mit 1% p. a.
- 7.) Abschreibungen, Gebäude auf 33 Jahre, Technik auf 20 Jahre. Höhere Abschreibung ab Jahr 21 auf Grund der Erneuerung der Technik
- 8.) Zinsen im Jahr 1 dargestellt, Zinssätze angenommen: Jahr 1-15 zu 2,5%; Jahr 16-33 zu 3,5%. Entwicklung der Zinshöhe abhängig von der
- 9.) gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten 10 Jahre, 1. Liga 3,5 Mio, 2. Liga 1,5 Mio., 3. Liga 0,4 Mio €.
- 10.) Instandhaltungspauschale, anfänglich
- 11.) Annahme: 100 Veranstaltungen à 2.000 Euro Miete --> 200.000 Euro, davon lt. Businessplan KSC 20% an die Stadt, indexiert mit 1% p. a.
- 12.) Pacht Geschäftsstelle KSC, 1000 m² * 10 €/m² monatlich, indexiert mit 1% p. a.
- 13.) Beteiligung an Mehreinnahmen aus Ticketverkäufen ab 20.001 (Stand GR 21.10.2014) / 18.501 Zuschauern (Stand LOI 07.02.2015) (ohne Hospitality-Tickets) in Höhe von 20%
- 14.) Aufstiegsprämie in Höhe von 500.000 €, 3x angenommen im Betrachtungszeitraum.
- 15.) gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten 10 Jahre für 3. Liga 400.000€, 2. Bundesliga 800.000€ und für 1. Bundesliga 1.000.000€

Wirtschaftlichkeit Neubau Stadion im Wildpark
Jahresübersicht - Konsensmodell 22.12.2014

Berechnung (mit Netto-Werten)														
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14
Abschreibungen														
Sonderabschreibung Haupttribüne														
Abschreibung Baukonstruktion	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€
Abschreibung Technik	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€
Abschreibung Möblierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Abschreibungen	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€
Kosten														
Zinsen	1.587.500€	1.575.702€	1.563.542€	1.548.772€	1.533.564€	1.503.057€	1.470.524€	1.434.503€	1.397.371€	1.356.509€	1.314.411€	1.270.373€	1.225.036€	1.175.511€
Bauunterhaltung und Bewirtschaftung	1.316.281€	1.329.444€	1.342.739€	1.356.166€	1.369.728€	1.383.425€	1.397.259€	1.411.232€	1.425.344€	1.439.597€	1.535.909€	1.551.268€	1.566.781€	1.582.449€
Bauen unter Betrieb	0 €													
Summe Kosten	2.903.781€	2.905.146€	2.906.280€	2.904.938€	2.903.292€	2.886.482€	2.867.783€	2.845.734€	2.822.715€	2.796.106€	2.850.321€	2.821.642€	2.791.818€	2.757.960€
Summe Abschreibungen + Kosten	5.385.906€	5.387.271€	5.388.405€	5.387.063€	5.385.417€	5.368.607€	5.349.908€	5.327.859€	5.304.840€	5.278.231€	5.332.446€	5.303.767€	5.273.943€	5.240.085€
Erlöse														
Auflösung Landeszuschuss	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€
Jahrespacht	1.790.000€	1.790.000€	1.879.500€	1.879.500€	1.973.475€	1.973.475€	2.072.149€	2.072.149€	2.175.756€	2.175.756€	2.284.544€	2.284.544€	2.398.771€	2.398.771€
Instandhaltungspauschale	240.000€	242.400€	244.824€	247.272€	249.745€	800.000€	808.000€	816.080€	824.241€	832.483€	840.808€	849.216€	857.708€	866.285€
Anteil Umsatz Veranstaltungen	100.000€	101.000€	102.010€	103.030€	104.060€	105.101€	106.152€	107.214€	108.286€	109.369€	110.462€	111.567€	112.683€	113.809€
Pacht Geschäftsstelle KSC	120.000€	121.200€	122.412€	123.636€	124.872€	126.121€	127.382€	128.656€	129.943€	131.242€	132.555€	133.880€	135.219€	136.571€
Beteiligung Ticketverkäufe > 18.500 Zuschauer	325.700€	328.957€	332.247€	335.569€	338.925€	342.314€	345.737€	349.194€	352.686€	356.213€	359.775€	363.373€	367.007€	370.677€
Namensrecht	800.000€	808.000€	816.080€	824.241€	832.483€	840.808€	849.216€	857.708€	866.285€	874.948€	883.698€	892.535€	901.460€	910.475€
Sonderzahlung bei Aufstieg in 1. Bundesliga					500.000€									
Summe Erlöse	3.925.700€	3.941.557€	4.047.073€	4.063.248€	4.673.561€	4.737.819€	4.858.636€	4.881.001€	5.007.197€	5.030.012€	5.161.842€	5.185.115€	5.322.848€	5.346.589€
kaufmännisches Ergebnis	-1.460.206€	-1.445.714€	-1.341.333€	-1.323.815€	-711.856€	-630.788€	-491.272€	-446.858€	-297.643€	-248.220€	-170.604€	-118.652€	48.905€	106.504€
Kumulierte Gewinne/Verluste	-1.460.206€	-2.905.920€	-4.247.253€	-5.571.068€	-6.282.924€	-6.913.712€	-7.404.983€	-7.851.841€	-8.149.484€	-8.397.704€	-8.568.308€	-8.686.959€	-8.638.054€	-8.531.550€
liquides Ergebnis	471.919€	486.411€	590.792€	608.310€	1.220.269€	1.301.337€	1.440.853€	1.485.267€	1.634.482€	1.683.905€	1.761.521€	1.813.473€	1.981.030€	2.038.629€
Darlehen	63.500.000€	63.028.081€	62.541.670€	61.950.878€	61.342.568€	60.122.299€	58.820.962€	57.380.108€	55.894.841€	54.260.359€	52.576.454€	50.814.933€	49.001.459€	47.020.429€
Tilgung	471.919€	486.411€	590.792€	608.310€	1.220.269€	1.301.337€	1.440.853€	1.485.267€	1.634.482€	1.683.905€	1.761.521€	1.813.473€	1.981.030€	2.038.629€
Restdarlehen	-13.438.514€													
Kum. Gewinne/Verluste nach 33 Jahren	-51.025€													

Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20	Jahr 21	Jahr 22	Jahr 23	Jahr 24	Jahr 25	Jahr 26	Jahr 27	Jahr 28	Jahr 29	Jahr 30	Jahr 31	Jahr 32	Jahr 33
1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€	1.667.437€
814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	814.687€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€	977.625€
0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.482.125€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€	2.645.062€
1.124.545€	1.479.244€	1.413.751€	1.341.267€	1.265.952€	1.183.076€	1.744.281€	1.672.684€	1.598.275€	1.515.851€	1.430.229€	1.318.438€	1.219.916€	1.111.998€	999.978€	877.803€	751.021€	613.264€	470.348€
1.598.273€	1.614.256€	1.630.399€	1.646.703€	1.663.170€	1.679.801€	1.696.599€	1.713.565€	1.730.701€	1.748.008€	1.765.488€	1.783.143€	1.800.975€	1.818.984€	1.837.174€	1.855.546€	1.874.101€	1.892.842€	1.911.771€
2.722.818€	3.093.500€	3.044.150€	2.987.970€	2.929.122€	2.862.878€	3.440.880€	3.386.250€	3.328.976€	3.263.859€	3.195.717€	3.101.581€	3.020.890€	2.930.982€	2.837.153€	2.733.349€	2.625.122€	2.506.106€	2.382.119€
5.204.943€	5.575.625€	5.526.275€	5.470.095€	5.411.247€	5.345.003€	6.085.943€	6.031.312€	5.974.039€	5.908.921€	5.840.780€	5.746.644€	5.665.953€	5.576.045€	5.482.215€	5.378.412€	5.270.185€	5.151.169€	5.027.181€
550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€	550.000€													
2.518.710€	2.518.710€	2.644.645€	2.644.645€	2.776.878€	2.776.878€	2.915.721€	2.915.721€	3.061.507€	3.061.507€	3.214.583€	3.214.583€	3.375.312€	3.375.312€	3.544.078€	3.544.078€	3.721.281€	3.721.281€	3.907.346€
874.948€	883.698€	892.535€	901.460€	910.475€	919.579€	928.775€	938.063€	947.444€	956.918€	966.487€	976.152€	985.914€	995.773€	1.005.730€	1.015.788€	1.025.946€	1.036.205€	1.046.567€
114.947€	116.097€	117.258€	118.430€	119.615€	120.811€	122.019€	123.239€	124.472€	125.716€	126.973€	128.243€	129.526€	130.821€	132.129€	133.450€	134.785€	136.133€	137.494€
137.937€	139.316€	140.709€	142.117€	143.538€	144.973€	146.423€	147.887€	149.366€	150.860€	152.368€	153.892€	155.431€	156.985€	158.555€	160.140€	161.742€	163.359€	164.993€
374.384€	378.128€	381.909€	385.728€	389.585€	393.481€	397.416€	401.390€	405.404€	409.458€	413.553€	417.688€	421.865€	426.084€	430.344€	434.648€	438.994€	443.384€	447.818€
919.579€	928.775€	938.063€	947.444€	956.918€	966.487€	976.152€	985.914€	995.773€	1.005.730€	1.015.788€	1.025.946€	1.036.205€	1.046.567€	1.057.033€	1.067.603€	1.078.279€	1.089.062€	1.099.953€
500.000€																		
5.990.505€	5.514.723€	5.665.119€	5.689.824€	5.847.008€	5.872.209€	5.486.506€	5.512.214€	5.683.965€	5.710.190€	6.389.752€	5.916.504€	6.104.252€	6.131.541€	6.327.869€	6.355.707€	6.561.027€	6.589.425€	6.804.170€
785.562€	-60.902€	138.844€	219.729€	435.761€	527.206€	-599.437€	-519.098€	-290.074€	-198.732€	548.972€	169.860€	438.299€	555.497€	845.654€	977.295€	1.290.843€	1.438.256€	1.776.989€
-7.745.988€	-7.806.890€	-7.668.046€	-7.448.317€	-7.012.556€	-6.485.350€	-7.084.787€	-7.603.885€	-7.893.958€	-8.092.690€	-7.543.718€	-7.373.858€	-6.935.559€	-6.380.062€	-5.534.408€	-4.557.113€	-3.266.270€	-1.828.014€	-51.025€
2.717.687€	1.871.223€	2.070.969€	2.151.854€	2.367.886€	2.459.331€	2.045.626€	2.125.965€	2.354.989€	2.446.331€	3.194.035€	2.814.923€	3.083.362€	3.200.559€	3.490.717€	3.622.358€	3.935.905€	4.083.318€	4.422.052€
44.981.800€	42.264.113€	40.392.890€	38.321.921€	36.170.067€	33.802.181€	49.836.600€	47.790.974€	45.665.010€	43.310.021€	40.863.690€	37.669.656€	34.854.733€	31.771.371€	28.570.812€	25.080.095€	21.457.738€	17.521.832€	13.438.514€
2.717.687€	1.871.223€	2.070.969€	2.151.854€	2.367.886€	2.459.331€	2.045.626€	2.125.965€	2.354.989€	2.446.331€	3.194.035€	2.814.923€	3.083.362€	3.200.559€	3.490.717€	3.622.358€	3.935.905€	4.083.318€	4.422.052€

Status Raum- und Flächenprogramm "Neues Wildparkstadion" (Konsens 28.05.14)**Einhaltung des Stadionhandbuchs DFL/DFB als Grundanforderung**

Bei der nachfolgenden Liste handelt es sich um einen Programmentwurf zum Verfahren "Stadionneubau Wildpark". Die Auflistung wurde auf Grundlage des ursprünglichen Raumprogramms zum Stadionneubau erstellt, Ende April zwischen IFS und AS&P erörtert und weiterentwickelt.

	<u>Merkmal</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Anmerkungen</u>
I ANFORDERUNGEN BAUKÖRPER			
Stadionneubau			
1	BESUCHER		
1.1	Kapazität		
	Gesamtkapazität	35.000	
	Sitzplatzkapazität	22.500	
	Stehplatzkapazität	12.500	
	Sitzplatzkapazität (f.intern.Spiele)	30.000	
	Stellplätze für Rollstuhlfahrer		Anzahl gemäß Anforderung Genehmigungsbehörde
1.2	Hospitality		
	Gesamtkapazität Hospitality	2.500 Gäste	
	Business Seats	2.000	
	Welcomezone für Hospitalitybereich		
	Logen	40 Logen, 2 Eventlogen	Mindestbreite je Loge 4,50m, je 10-15 Gäste, klimatisiert, als 2 Logenbänder auf Haupttribüne, mit Wasseranschluß, allerdings ohne individuelle Sanitärfläche/Toilette innerhalb der Logen, ...
	Direkter Blick auf das Spielfeld (bodentiefe Sichtbeziehungen)		
	Unmittelbarer Zugang von der Loge zu den Logenplätzen		
	Lounge-Bereich vor den Logen		
	Kommunikationsbereich (Business Club)	4000 - 5000 m ² , k	1,5m je Sitzplatz / 1m ² je Stehplatz - Verteilung: 1/3 Stehe, 2/3 Sitzen; abtrennbar für Veranstaltungen á 300 Personen
	Ausgabenbereiche Essen, Getränke		Aspekt seitens Gastronomiekonzeption; Grundansatz = Hauptbereich BC: 2 x Getränke & 2 x Buffet (4 x 8m Buffet mit Nachreichbereich innenliegend) Oberer Bereich BC: 1 x Getränke, 1 x Buffet Logenlounge: dito, aber reduziert...
	Deckenhöhe	4,5 - 7,5	angemessene Deckentraglast für Sonderveranstaltungen
	Küche und Lager		
1.3	Gastronomie + Merchandising Stadionrund		
	Kioske		Thekenlänge über Nachweis aus Gesamtkapazität; 1 Kassenposition je 250 -300 Besucher
	System bargeldloser Zahlungsverkehr		
	Fan-Shop mit integriertem Ticketcenter	300 m ²	inkl.Ticketcenter und Lagerraum; falls nur Fanshop & Lagerraum: 150m ²
	Büro Supporters Info-Stelle	60 m ²	
	Verkaufsraum Ultras	30 m ²	
	Verkaufsraum Stadionheft	10 m ²	
	Repräsentationsfläche des KSC	80 m ²	
	Club-Gaststätte (plus Nebenraum)	400 m ²	
2	VERMARKTUNG / MEDIEN / VERKAUF		
2.1	Werbung		
	Werbung im Stadion-Innenbereich, an den Tribünen (Haupt- und Gegentribüne)		Höhendifferenz zwischen Innenraum und Brüstung ca. 1,50m (Referenz Stadion Mainz) > Sichtbarkeit auf 2 Werbungsbanden gegeben!
	LED-Videoleinwände	2 Stück	je 60m ²
2.2	Presse- + Öffentlichkeitsarbeit		
	TV-Studio: Indoor	ca. 25 m ²	
	Gläsernes TV-Studio mit Blick aufs Spielfeld	ca. 25 m ²	Verein = Doppelloge; Teilloge kann im Bedarfsfall als gläsernes TV-Studio genutzt werden
	Pressekonferenzraum	80 Plätze	Podium, Kamerapodest > Stadionhandbuch
	Medien- und Fotografenarbeitsraum	60 m ²	
	Interviewbereich Flash-Zone	6 Positionen	natürliche Belichtung
	Mixed-Zone: zentraler Bereich zw. Kabinen, Ausgängen u. Bus	80 Personen	Maximalkapazität
	Sitzplätze Medien (alle mit Strom, WLAN) auf der Haupttribüne	80 Plätze	Stadionhandbuch

3	SPIELER / SPIELBETRIEB		
3.1	Spielfeld		
	Spielfeldgröße ohne Auslaufzone	105m x 68m	
	Stadioninnenraum	125m x 85m	Orientierungswert!
3.2	Heimmannschaft		
	Heimkabine	120 m ²	Heimkabine inkl. Sanitär; zuzügl. Besprechungsfunktion/Videoanalyse berücksichtigen; alternativ in Kombination mit Spielerlounge/Aufenthaltsraum (vgl. D) ...
	Trainerkabine 1	40 m ²	
	Trainerkabine 2	20 m ²	
	2 Physioräume	40 m ²	2 Räume je 20m2
	Aufwärmzone		Überarbeitete Anforderungen FIFA/UEFA; zu klären...
	Aufenthaltsraum für 6-8 Personen		abhängig Betreiberkonzept
3.3	Gastmannschaft		
	Gastkabine	100m ²	Gastkabine inkl. Sanitär
	Trainerkabine, Gast	20 m ²	
	Physioraum, Gast	20 m ²	
3.3	sonstige Kabinen und Aufenthaltsräume		
	Arzt- und Dopingkontrollraum	30 m ²	
	Schiedsrichter-Kabinen		Mindestanforderung Stadionhandbuch
	Mehrgenerationen-Aufenthaltsbereich	110 m ²	
4	Trainingsbetrieb KSC		
	Regeneration (Entmüdungsbecken, Sauna)	50m ²	Modulare Elemente "Kaltwasserbecken", "Whirlpool", "Sauna/Schwitzraum"
	Kraft- und Gymnastikraum	120 m ²	
	Aufenthaltsraum für Spieler	80 m ²	
	Ruheraum (30 Liegen)	75m ²	
	Lagerraum für Trainingsmaterialien	50 m ²	
	Küche und Essensraum	80 m ²	davon 20m ² Küche
	Reha-Raum	50 m ²	
5	FACILITY BEREICH / LAGER etc.		
5.1	Lagerräume		
	Lagerraum Zeugwart	50m ²	
	Lagerraum Sonstige	50m ²	
	Brennstofflager		abhängig Betreiberkonzept
	Düngerlager		abhängig Betreiberkonzept
	Getränkelerager		abhängig Betreiberkonzept
	Lagerraum Supporters	30 m ²	
5.2	Betriebsräume		
	Facility-Bereich	100 m ²	
	Waschküche, Betriebsraum Zeugwart	25 m ²	
	Maschinenbauhof mit großem Tor		abhängig Betreiberkonzept
	Werkstatt		abhängig Betreiberkonzept
	Waschraum Maschinen		abhängig Betreiberkonzept
5.3	Sicherheit		
	Räume Polizei, DRK, Feuerwehr		Leitzentrale = 15 Fensterarbeitsplätze + Backoffice
	Raum für Ordnungsdienst	50 m ²	
	Verwahrzellen mit 20 Plätzen	100 m ²	Mindestanforderung Stadionhandbuch
	Sicherheitszentrale (spielfreie Zeit)	60 m ²	
6	Stadionbetrieb		
	3-4 Büros + Besprecher/Sozialraum + Archiv/Lagerfläche	offen	
7	Geschäftsstelle KSC		
	6 Büros (Präsidium, Direktoren)	180 m ² HNF	
	8 Büros (Mitarbeiter einzeln)	120 m ² HNF	
	12 Büros (jeweils mehrere Mitarbeiter)	300 m ² HNF	
	1 Besprechungsraum 50 Personen	80 m ² HNF	
	1 Besprechungsraum	25 m ² HNF	
	Aufenthaltsraum mit Küche	50 m ² HNF	
	Kopie- und Lagerraum	40 m ² HNF	
	Archivraum	120 m ² HNF	
	Server-Technikraum	20 m ² HNF	

II ANFORDERUNGEN BEGLEITENDE INFRASTRUKTUR

8	PKW Stellplätze		
	Pkw VIP-Stellplätze (Logen-/Business Seat-Kunden) auf dem Gelände in Nähe der Haupttribüne	ca. 1000	Orientierungswert: 2,5 Logen-/Businessbesucher je PKW
	Pkw Stellplätze in Parkdeck, 7-9m Höhe, 2-3 Parkebenen (in max. 300 m Entfernung, Standort Birkenparkplatz)	1600	abhängig von Finanzierbarkeit, Entscheidung durch Gemeinderat
	Pkw Stellplätze (Parkhäuser, Parkdecks, Tiefgaragen bzw. auf Parkplätzen, o.ä.)	3500 - 4000	Dezentrales Parkraumkonzept, Standorte in max. 2km Entfernung zum Stadion, ggf. in Kombination mit anderen Einrichtungen, ...
	Pkw-Stellplätze für eigene Spieler, Funktionsteam und Verwaltungsmitarbeiter	80 Plätze	
9	Pkw-Stellplätze für Mannschaftsoffizielle	10 Plätze	
	Pkw-Stellplätze Presse	180 Plätze	
	Aufstellflächen		
	Aufstellfläche Gästebereich	mind. 40 Busse	Einfriedung mit einem Zu- und einem Ausfahrtbereich, mit direktem, kreuzungsfreiem Zugang zu Gästesektor im Stadion; Sanitäreinrichtungen im Aufstellbereich
	Ü-Wagen-Platz (gesichert, eingezäunt und asphaltiert) direkt angrenzend an Haupttribüne, 40 t Traglast, Satellitenempfang	1.500 m ²	gemäß Stadionhandbuch bzw. Medienrichtlinien
10	Busparkplätze Mannschaft (gesichert, eingezäunt, Nähe Kabineneingang)	2 Plätze	
	Aufstellflächen für Polizei und Rettungsdienste		
	Sonstige Außenflächen		
	Zentrale Akkreditierungs- und Abholungsstelle außerhalb des Stadions		
	Spielplatz	1 Stück	
	Verkaufskiosk für Spieltage	1 Stück	
	Toiletten für Zuschauer		

III ANFORDERUNGEN TRAININGSINFRASTRUKTUR

	<i>Trainingsflächen / Trainingsfelder</i>		<i>"Im Zuge des Stadionneubaus am Standort Wildpark ist der derzeitige Bestand an Trainingsfeldern und -einrichtungen zu sichern und entsprechend nachzuweisen. Entwicklungsflächen innerhalb des Verhandlungsumgriffs sind auf ihre Eignung als mögliche Erweiterungsflächen im Sinne einer perspektivischen Standortentwicklung des Trainingszentrums zu überprüfen..."</i>
11	Vorhandene Trainingsinfrastruktur		
	Rasenspielfeld 105 m Länge und 68 m Breite, Flutlicht 300 lux	Bestand	
	Rasenspielfeld 105 m Länge und 68 m Breite, Flutlicht 200 lux	Bestand	
	Trainingsplatz Rasen, Flutlicht 200 lux	Bestand	
	Trainingsplatz Rasen, Flutlicht 200 lux	Bestand	
	Multifunktionshalle mit 40 m Länge und 20 m Breite	Bestand	
	Stadion 2. Mannschaft	1 Stück	muss durch aktuelles Verkehrskonzept (Variante 4) an anderer Stelle wieder hergestellt werden
12	Zusätzliche Trainingsinfrastruktur		Nicht Bestandteil des Projekts "Neues Fußballstadion im Wildpark", mögliche Erweiterungsflächen werden geprüft und ggf. im Masterplan berücksichtigt, sind im Rahmen der üblichen Sportfördermöglichkeiten durch den KSC zu beantragen
	Spielfeld Kunstrasen 70 m Länge und 50 m Breite	1 Stück	
	Trainingsplatz Kunstrasen, Flutlicht 200 lux	1 Stück	
	Trainingsplatz Kunstrasen, Flutlicht 200 lux	1 Stück	
	Torwart-Trainingsfeld 30 m Länge und 15 m Breite	1 Stück	
	Beach-Soccer-Court mit Rund-um-Bande, 30 m Länge, 15 m Breite	1 Stück	
	Technikparcours mit 60 m Laufstrecke	1 Stück	
	Fußball-Tennis-Feld mit 10 m Länge und 8 m Breite	1 Stück	
13	Nachwuchsleistungszentrum	Bestand	Eine potentielle Erweiterung der bisherigen Fläche ist ebenfalls mit Mitteln der Sportförderung zu realisieren
14	Internat	-	wird nicht weiter im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Neues Fußballstadion im Wildpark" betrachtet