

Vorlage Nr.: **2022/2373**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **EiBS**

Nachtrag 6 zum Pacht- und Betreibervertrag

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Betriebsausschuss	16.12.2022	2		x	
Gemeinderat	20.12.2022	7.1	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Betriebsausschuss des Eigenbetriebs den Abschluss des Nachtrags 6 zum Pacht- und Betreibervertrags vom 17.11.2016 mit der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH gemäß den Erläuterungen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Der Karlsruher SC hat der Stadt Karlsruhe das Vorhaben mitgeteilt, einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Betriebsgesellschaft Stadion (BG Stadion) des KSC und der GmbH & Co. KGaA (KGaA) abzuschließen. Ziel der geplanten vertraglichen Änderung des Vereins ist eine Sicherung seiner finanziellen Mittel. Das Vorhaben hat allerdings Auswirkungen auf den bestehenden Pacht- und Betreibervertrag zwischen Stadt und der BG Stadion. Konkret geht es hierbei um die Stellung von Sicherheiten in Form von Rücklagenbildung durch die BG Stadion. Bei Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags müssten die Rücklagen aus steuerrechtlichen Gründen aus dem konsolidierten Ergebnis des Konzern-Jahresabschluss der KSC-Unternehmen erfolgen. Das hätte für die Stadt die Übernahme des Risikos aus dem Spielbetrieb zur Folge, welche aber bereits im Pacht- und Betreibervertrag von 2016 versucht wurde zu vermeiden.

Aus dieser Veranlassung heraus wurden mit der BG Stadion intensive Gespräche geführt, wie die zukünftige Erbringung von Sicherheiten auf Ebene der BG Stadion gestaltet werden könnten, ohne dass sich hieraus negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Stellung der Stadt ergeben.

Stellung von Sicherheiten

Zwischen den Vertretern der Stadt und der BG Stadion wurde abgestimmt, ein klassisches Pachtkautionskonto einzurichten, welches durch einen prozentualen Anteil der ligaabhängigen Grundpacht B aufzufüllen ist.

Die bisherige Regelung sah vor, dass Rücklagen aus 10% des Gewinns der BG Stadion gebildet werden sollten. Die neue Vereinbarung bestimmt, dass die auf das Pachtkautionskonto zu zahlenden Raten sich nunmehr aus einem festgelegten ligaabhängigen Prozentsatz ergeben. Als Bezugspunkt wird die Grundpacht B inklusive der in Nachtrag 4 vereinbarten Investitionspacht herangezogen und der Höhe nach zur Berechnung der Kautionsratenzahlung unveränderlich festgeschrieben. Hierdurch sind die Zahlungen nicht mehr davon abhängig, dass die BG Stadion einen Gewinn erzielt und in welcher Höhe dieser erfolgt. Die nunmehr kalkulierbaren Beträge sind durch die Neuregelung nicht mehr in Zeitpunkt und Höhe ungewiss.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass die BG Stadion in der 1. Bundesliga einen Prozentsatz von 10% sowie in der 2. Bundesliga einen Prozentsatz von 20% der ligaabhängigen Grundpacht B in einer jährlichen Rate zu zahlen hat bis der Betrag in Höhe von 3.752.148,21 Euro (gem. Nachtrag 4 / Pachtzins der 1. Bundesliga) erreicht ist.

Für das Geschäftsjahr, in dem die 1. Lizenzmannschaft des KSC in der 3. Liga oder darunter spielt, sind keine Zahlungen zu leisten.

Besserungsscheine

Im Zuge der Verhandlungen wurde auch die Thematik der Rückzahlung der Besserungsscheine angegangen. Bislang sieht der Pacht- und Betreibervertrag vor, dass die Besserungsscheine nach der vollständigen (nach Beschließung dieses Nachtrags nicht mehr existenten) Rücklagenstellung aus 10% des jährlichen Gewinns der BG Stadion bedient werden. Der damit verbundenen Ungewissheit, wann nach diesem Modus die erste Rate zur Tilgung der Besserungsscheine und in welcher Höhe diese erfolgen werde, wurde durch die nun vereinbarte Vorziehung der Bedienung der Besserungsscheine begegnet.

Die BG Stadion wird nun, ein Jahr nach Übergabe des Vollumbaus beginnend, in einem Zeitraum von 4 Jahren in festgelegten Raten rund die Hälfte der Besserungsscheine rückführen.

Die Raten gestalten sich wie folgt:

1. Vertragsjahr: 150.000,00 Euro
2. Vertragsjahr: 150.000,00 Euro
3. Vertragsjahr: 325.000,00 Euro
4. Vertragsjahr: 325.000,00 Euro

Es erfolgt damit eine Rückführung in Höhe von 950.000,00 Euro innerhalb der ersten vier Pachtjahre. Mit dieser Neufestsetzung wird erreicht, dass eine Rückführung eines Teils der Besserungsscheine tatsächlich und zeitnah stattfindet.

Die zweite Hälfte der Besserungsscheine wird nach Auffüllung des Pachtkautionsskontos aus 10% des Gewinns aus konsolidiertem Ergebnis zwischen der BG Stadion und der KSC GmbH & Co. KGaA erfolgen.

Verknüpfung Stellung von Sicherheiten und Besserungsscheine

Durch die Rückführung der Besserungsscheine in den ersten vier Jahren des Pachtverhältnisses und die dadurch bedingte zu beachtende Liquiditätslage unseres Vertragspartners, werden die Zahlungen auf das Pachtkautionsskonto ab dem fünften Vertragsjahr erfolgen.

Der beigefügten Anlage 1 können die Höhe der Sicherheitsleistungen in Abhängigkeit der Ligazugehörigkeit sowie ein beispielhafter Verlauf der zu tätigen Zahlungen (bei Verbleib in einer Liga während des Pachtzeitraums) entnommen werden.

Diese macht deutlich, würde die 1. Lizenzmannschaft des KSC während des Pachtzeitraums dauerhaft in der 2. Bundesliga spielen, würde das Kautionskonto nach 16 Vertragsjahren aufgefüllt.

Zudem wurde der BG Stadion nunmehr auch die Möglichkeit eingeräumt, die Sicherheit durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft durch einen namenhaften deutschen Versicherer oder eine Großbank zu ersetzen oder zu komplettieren.

Wichtige Eckpunkte des Nachtrags:

- Rückführung rund der Hälfte der Besserungsscheine erfolgt in festen Raten und innerhalb der ersten vier Pachtjahre
- Stellung von Sicherheiten erfolgt gewinnunabhängig und in kalkulierbaren Zahlungsbeträgen ab dem 5. Pachtjahr durch Auffüllen eines von der Stadt zu eröffnenden Pachtkautionsskontos
- Möglichkeit der Stellung von Sicherheiten durch Bürgschaft durch Versicherer/ Großbank und in diesem Fall Einbezug eines liquiden und finanzstarken Bürgen
- Aufteilung der Notarkosten für die Nachträge 2-6 zwischen der BG Stadion und der Stadt Karlsruhe

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Betriebsausschuss des Eigenbetriebs den Abschluss des Nachtrags 6 zum Pacht- und Betreibervertrags vom 17.11.2016 mit der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH gemäß den Erläuterungen.