

Vorlage Nr.:2025/0833

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **Eigenbetrieb
Fußballstadion im Wildpark**

Transparenz zu den Finanzen rund um das BBBank Wildparkstadion und mögliche Einsparpotenziale
Anfrage: FÜR

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.10.2025	27	Ö	Kenntnisnahme

1. Wie lange ist nach aktuellem Stand die vorgesehene Rückzahlungsdauer des BBBank Wildparkstadions durch den KSC?

Die Rückzahlungsdauer für den Stadionkörper des Wildparks als Gegenstand des Pacht- und Betreibervertrages bemisst sich an unterschiedlichen Komponenten.

Der aktuelle Pacht- und Betreibervertrag ist auf einen Vertragszeitraum von 20 Jahren nach Übergabe des letzten Bauabschnitts zum darauffolgenden 30. Juni geschlossen bzw. endet zum darauffolgenden Ende der einschlägigen Spielzeit. Dies bedeutet konkret, dass der vorliegende Vertrag im Jahr 2044 endet. Da eine automatische Verlängerung nicht vorgesehen ist, muss sich somit vor Ablauf der Pachtzeit über eine neue Ausgestaltung des sich anschließenden Vertrags geeinigt werden.

2. Wie hoch sind die jährlichen Zahlungen des KSC an die Stadt (Grundpacht A und B, Instandhaltungspauschale)? Bitte differenziert darstellen und zugleich angeben, welche Einnahmen die Stadtverwaltung für die Haushaltsjahre 2025/26 sowie den folgenden Doppelhaushalt erwartet

Die im Pacht- und Betreibervertrag vereinbarte Pachtzahlung mit dem Karlsruher Sportclub (KSC) setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen. Während zum Beispiel die Grundpacht A (Miete für die Geschäftsstelle) einen mit einer 1%-Steigerung pro Jahr fixen Bestandteil darstellt, ist die Grundpacht B eine von der Ligazugehörigkeit abhängige Komponente. Zudem wurde mit dem KSC im Nachtrag 4 zum Pacht- und Betreibervertrag vom 17. November 2016 eine Investitionspacht zur Kompensation der Sonderwünsche des KSC vereinbart. Die Gegenwerte der durch die Stadt getätigten Investitionen werden analog der Abschreibungsdauer der einzelnen Investitionen zu der Grundpacht B hinzuaddiert. So nimmt die Grundpacht B, inklusive der Investitionspacht, zunächst nach drei Jahren um die Summe der Investitionen ab, die innerhalb dieser drei Jahre abgeschrieben und refinanziert wurden. Das gleiche Prinzip erfolgt über die Pacht- und Abschreibungsdauer von zehn und zwanzig Jahren.

Ebenso ist die Instandhaltungspauschale für die ersten fünf Pachtjahre ein Fixbetrag in Höhe von 240.000 Euro mit einer jährlichen Erhöhung um 1%. Mit Ablauf des 5. Pachtjahres und außerhalb des vorliegenden Betrachtungszeitraumes tritt auch bei dieser Komponente eine Abhängigkeit von der Ligazugehörigkeit ein.

In unseren Planungen haben wir den Verbleib des Karlsruher Sportclubs in der 2. Bundesliga unterstellt. Eine Änderung der Grundpacht B ist aufgrund des Ab- oder Aufstiegs des Fußballvereins möglich.

Unter dieser Annahme wären im Jahr 2025 folgende Zahlungen zu erwarten:

- Grundpacht A	135.861 €
- Grundpacht B	1.731.261 €
- Instandhaltungspauschale	242.501 €.

Der für das Jahr 2026 erstellte Wirtschaftsplan ist bislang weder beraten noch verabschiedet. Er sieht in der Planung folgende Zahlen vor:

2026

- Grundpacht A	137.220 €
- Grundpacht B	1.796.922 €
- Instandhaltungspauschale	244.926 €

2027

- Grundpacht A	138.592 €
- Grundpacht B	1.700.192 €
- Instandhaltungspauschale	247.375 €

2028

- Grundpacht A	139.978 €
- Grundpacht B	1.770.629 €
- Instandhaltungspauschale	274.756 €

3. **Welche zusätzlichen Zahlungen (Ausgleichszahlungen, Zuschüsse etc.) leistet die Stadt an den Eigenbetrieb „Fußballstadion im Wildpark“, um die Kosten zu decken? Bitte ebenfalls die Planung für die Jahre 2025/26 sowie den folgenden Doppelhaushalt darstellen.**

Gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. Oktober 2020 verpflichtet sich die Stadt Karlsruhe die handelsrechtlichen Jahresfehlbeträge in Form von Betriebskostenzuschüssen im Jahr der Entstehung auszugleichen. Der Eigenbetrieb ist jedoch nicht nur für den Bau und den Erhalt des Stadionskörpers, sondern auch für die Verwaltung und Vermietung der anliegenden Areale zuständig. Diese umfassen die Außenflächen des Stadions, den Birkenparkplatz, die Freiflächen, das ehemalige Germania-Gelände sowie das Erbbaurechtsgrundstück des Nachwuchsleistungszentrums.

Für das Jahr 2025 wurde ein Fehlbetrag in Höhe von 8,7 Mio. € eingeplant. Dieses Defizit ist im Wesentlichen auf die Positionen Abschreibungen (5,0 Mio. €) und Zinsaufwendungen (4,3 Mio. €) zurückzuführen. Durch eine erfolgreiche Umschuldung durch den Eigenbetrieb Fußballstadion im Wildpark konnten die Zinsaufwendungen deutlich gesenkt werden (für 2026 voraussichtlich 3,2 Mio. €), sodass für das Jahr 2026 eine Schätzung für den Fehlbetrag in Höhe von rund 7,2 Mio. € vorliegt.

Aufgrund der stetigen Verringerung des Kreditvolumens durch konstante Tilgungsraten werden für das Jahr 2027 ein Defizit von etwa 7,2 Mio. Euro und für das Jahr 2028 ein Defizit in Höhe von etwa 7,3 Mio. Euro angenommen.

Ungeachtet dessen bilden die Abschreibungen und Zinsaufwendungen weiterhin die größten

Kostenblöcke, deren Entwicklung in den kommenden Jahren lediglich im begrenzten Rahmen beeinflussbar ist.

Die genannten Einschätzungen erfolgen unter Vorbehalt, da sie maßgeblich von Faktoren abhängen, die nicht verlässlich prognostizierbar sind – hierzu zählen insbesondere die Ligazugehörigkeit des Karlsruher Sportclubs sowie die allgemeine Preisentwicklung.

4. Welche Gesamtkosten entstehen der Stadt Karlsruhe über die gesamte Rückzahlungsdauer (ca. 50 Jahre) unter Berücksichtigung von Pachtzahlungen, Zuschüssen und Infrastrukturmaßnahmen, wenn man die aktuelle Prognose zugrunde legt.

Die Stadt Karlsruhe gleicht – wie dargestellt – die Jahresfehlbeträge des Eigenbetriebs im Jahr der Entstehung aus. Die Ressourcen des Eigenbetriebs wurden und werden somit nicht nur durch den Vollumbau und den nun errichteten Stadionkörper beansprucht. Eine Gegenüberstellung des Betriebskostenzuschusses des städtischen Haushalts an den Eigenbetrieb mit den vom Karlsruher SC zu leistenden Pacht- und Instandhaltungszahlungen wäre daher nicht sach- und zielgerecht. Letztere beziehen sich allein auf den Stadionkörper.

Eventuelle Zuschüsse und Infrastrukturmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit dem Wildparkareal standen oder stehen, aber nicht direkt den Stadionkörper betreffen, sind daher von Prognosen zu Amortisationszeiträumen auszunehmen. Des Weiteren können sich Vorausschau nur auf Annahmen begründen. Der lange Betrachtungszeitraum ist mit einer Vielzahl von unbekanntem Einflussfaktoren verbunden. Zu den maßgeblichen Einflussgrößen zählt insbesondere die nicht vorhersehbare jeweilige Ligazugehörigkeit des Karlsruher Sportclubs oder die allgemeine Preisentwicklung.

5. Wie kann die Stadt die jährlichen Ausgleichszahlungen an den Eigenbetrieb reduzieren? Gibt es hierzu Pläne, Vorschläge oder Möglichkeiten (z.B. Neuverhandlungen mit dem KSC, zusätzliche Einnahmequellen, Energieeinsparungen, multifunktionale Nutzung des Stadions)?

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. März 2017 wurde der Eigenbetrieb zum Zwecke des Baus, der Finanzierung und des Betriebs des Wildparkstadions und seiner Außenflächen sowie der Infrastruktur gegründet. Zur Erfüllung seines Betriebszwecks wurde der oben benannte Grundsatzbeschluss am 20. Oktober 2020 vom Gemeinderat über den Ausgleich des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags verabschiedet.

Aufgrund des beschriebenen Betriebszwecks und des Inhalts des auf 20 Jahre ausgelegten und am 19. Juli 2016 vom Gemeinderat beschlossenen Pacht- und Betreibervertrags mit dem Karlsruher Sportclub sind die Handlungsspielräume des Eigenbetriebs begrenzt.

Durch die erfolgte Umschuldung, erfolgreicher Einsparmaßnahmen und Neuverhandlungen bereits geschlossener Verträge mit Dritten (zum Beispiel bei Wartungen), kann das Defizit für das Jahr 2026 mit hoher Wahrscheinlichkeit um über 15% im Vergleich zum ursprünglich prognostizierten Jahresfehlbetrag unterschritten werden. Der Eigenbetrieb erfüllt somit auch die im Rahmen der Haushaltssicherung erteilten Einsparmaßnahmen deutlich. Damit sind allerdings die Möglichkeiten der Kostenreduktion für den Eigenbetrieb weitestgehend ausgeschöpft.

Auch die geschlossenen Verträge über die weiteren Areale des Wildparks sind größtenteils mit einer langen bzw. unbefristeten Laufzeit versehen, sodass deren Neuverhandlungen sich erst dann realisieren lassen, wenn seitens des Vertragspartners ein veränderter Nutzungswunsch

konkretisiert wird. Einzig der Birkenparkplatz wird an diverse Vertragspartner vermietet. Das Erlöspotential gestaltet sich hier aber auch eher gering.

6. **Wie wird die Öffentlichkeit regelmäßig und transparent über den Stand der Rückzahlungen, die tatsächlichen Kostenarten und mögliche Einsparpotenziale informiert? Ursprünglich war vorgesehen, dass die Pachteinnahmen des KSC nach etwa 33 Jahren das Stadion abbezahlt haben würden. Heute ist von einer Rückzahlungsdauer von rund 50 Jahren auszugehen. Bitte erläutern Sie, warum sich die jährliche Pacht des KSC gegenüber der Anfangskalkulation verringert hat und stellen Sie dies in Zahlen dar**

Die Jahresabschlüsse und Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs, die jährlich erstellt und veröffentlicht werden, geben Aufschluss über die Entwicklung der Kosten und der Einnahmen des Eigenbetriebs.

Eine Verringerung des ursprünglich veranschlagten Pachtbestandteils B ist auf die Nichterstellung des Hospitality-Parkhauses zurückzuführen. Dieses Parkhaus war im ursprünglichen Pacht- und Betreibervertrags als Pachtbestandteil noch enthalten. Im Zuge der Verhandlungsvergabe für den Vollumbau des Stadions wurde jedoch ersichtlich, dass sich dies monetär nicht mit dem gesetzten Budget verwirklichen ließe. So wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. April 2018 in einem ersten Nachtrag mit dem Karlsruher Sportclub vereinbart, die Grundpacht B herabzusetzen. Auf diese Weise beträgt nun im laufenden zweiten Pachtjahr in der zweiten Liga die Grundpacht B 1,4 Mio. Euro, anstatt der ursprünglich veranschlagten 1,5 Mio. Euro.

Diese Anpassung der Pachthöhen an die realen Gegebenheiten erfolgte so ebenfalls als der Karlsruher Sportclub eine Erweiterung der Geschäftsstelle wünschte. Aufgrund dessen erhöhte sich mit dem am 09. Oktober 2020 vom Betriebsausschuss des Eigenbetriebs „Fußballstadion im Wildpark“ beschlossenen Nachtrag 2 die Grundpacht A um 11%.

7. Werden bei den Zahlungen und Unterstützungsleistungen die Kriterien des europäischen Beihilferechts eingehalten? Insbesondere die Vorgaben aus der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO, Art.55) sowie die einschlägigen Regelungen der Artikel 107/108 AEUV, die von Beginn an in der Debatte eine Rolle spielten. Liegt hierzu eine rechtliche Prüfung oder Stellungnahme vor?

Zu Beginn des Projekts hat die Stadt Karlsruhe die Maßnahme im Jahr 2016 bei der Europäischen Kommission - Generaldirektion Wettbewerb – angemeldet.

In der Anmeldung haben die deutschen Behörden Informationen über die Erforderlichkeit der öffentlichen Finanzierung der geplanten Modernisierung des Fußballstadions in Karlsruhe übermittelt.

Nach einer Prüfung dieser Informationen hat sich die Generaldirektion Wettbewerb der Auffassung der deutschen Behörden angeschlossen und schriftlich bestätigt. Der Bau von Einrichtungen für Sport- und sonstige öffentliche Veranstaltungen trage zum Erreichen eines Ziels von gemeinsamem Interesse bei, außerdem haben die deutschen Behörden bestätigt, dass ausreichend Nutzungszeiten Dritten zur Verfügung stehen. Es gebe daher keine Anzeichen, dass die Maßnahme nicht als Beihilfe für Sportinfrastrukturen mit Art. 107 Abs. 3 Buchstabe c AEUV vereinbar sein könnte.

Auch während des Vollbaus wurden die gegebenenfalls beihilferechtlich relevanten Kostensteigerungen und Vertragsänderungen juristisch begleitet. Es gab bislang keine Faktoren, welche der dargelegten Feststellung zuwiderlaufen würde.