

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0076/2014

17.02.2014

Organisationsmanagement

Az.: 10

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
3.	Stadtrat	nicht öffentlich	24.02.2014

Beratungsgegenstand:

1. FCK; Änderung des Pacht- und Betreibervertrages

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt, entsprechend der Empfehlung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung der Fritz-Walter-Stadion Kaiserslautern GmbH (Stadiongesellschaft) vom 07.02.2014, der Änderung des mit dem 1. FCK abgeschlossenen Pacht- und Betreibervertrages vom 07.11.2008 zu.

Die Geschäftsführung der Stadiongesellschaft wird gebeten, die in dieser Vorlage angesprochenen Änderungen des Pacht- und Betreibervertrag mit dem 1. FC Kaiserslautern vertraglich zu vereinbaren.

2. Die Änderung tritt ab 01.07.2014 in Kraft.

Begründung:

Der 1. FC Kaiserslautern e.V. (1. FCK) hat die Stadiongesellschaft im Verlauf des Jahres 2013 mehrmals gebeten, den Pacht- und Betreibervertrag vom 07.11.2008 zu ändern und insbesondere ein neues Pachtzinsmodell zu vereinbaren.

Ursache hierfür ist die Tatsache, dass der 1. FCK seit der Saison 2012/2013 und 2013/2014 der 2. Fußballbundesliga angehört und aufgrund defizitärer Jahresergebnisse, sowie bei einem weiteren Verbleib in der 2. Fußballbundesliga, die vereinbarte Mindestpacht in Höhe von 3,2 Mio. Euro p.a. nicht mehr erwirtschaften kann. Er verweist dabei auf die gleiche Problematik wie in den Spieljahren 2007 – 2011, wo Pachtzinsreduzierungen zur Vermeidung einer Insolvenz unabdingbar waren.

Diese Situation zeichnet sich im Frühjahr 2014 erneut ab. Gleichzeitig werden wiederum Probleme mit der deutschen Fußballliga (DFL) bei der im März 2014 beginnenden Lizenzierung für die Saison 2014/2015 entstehen. Um auf Dauer Planungssicherheit zu erhalten und den finanziellen Rahmenbedingungen in der 1. und 2. Fußballbundesliga besser Rechnung tragen zu können, schlägt der 1. FC Kaiserslautern ein neues Pachtzinsmodell vor, welches insbesondere die Mindestpacht in der 1. und 2. Fußballbundesliga, ähnlich wie in den Städten Köln, Mainz, Frankfurt, Berlin und Nürnberg, differenziert festsetzt.

Das Modell im Überblick:

1. Pachtzinspool

Der aus dem Verkauf des Grundstücks Flurstück Nr. 462/30, Gemarkung Neukirchen, resultierende Verkaufserlös in Höhe von 2.625.000,00 Euro wird bei der Gesellschaft einem gedachten Pachtzinspool zugeführt. Aus diesem Pool refinanziert die Gesellschaft die Pachtzinsausfälle bei Zugehörigkeit des 1. FCK zur 2. Fußballbundesliga. Dies geschieht in der Weise, dass der Verein zunächst nur noch die für die 2. Fußballbundesliga festgesetzte Pacht in Höhe von 2,4 Mio. Euro an die Stadiongesellschaft entrichtet. Der Pachtzins kann sich bis zu 700.000 Euro durch Zusatzpacht (vgl. Ziffer 3) erhöhen und damit im maximalen Falle 3,1 Mio. Euro betragen. In diesem Falle würde der Pool nur mit 0,1 Mio. Euro in Anspruch genommen. Die für die Begleichung der eigenen Verpflichtungen fehlenden Pachtzinsmittel refinanziert die Gesellschaft über die im Pool vorhandenen Einlagen.

Der Pool verbleibt bei der Stadiongesellschaft und wird über den Betrag von 2.625.000,00 Euro hinaus bis auf 4.000.000,00 Euro aus den Einnahmen der Zusatzpacht (vgl. Ziffer 2 und 3) aufgestockt.

Sind am Ende der Laufzeit des Pacht- und Betreibervertrages noch Mittel im Pachtzinspool vorhanden, so wird der Pool aufgelöst und die Gesellschaft erhält die gesamte Pooleinlage.

Ist der Pool jedoch zu irgendeinem Zeitpunkt des Pachtverhältnisses aufgebraucht und spielt der 1. FC Kaiserslautern weiter in der 2. Fuß-

ballbundesliga, so ergibt sich eine grundsätzliche Problematik, die unter den Parteien erneut verhandelt werden muss. Gibt es dabei keine Einigung, so gilt eine Mindestpacht von 3.200.000 Euro als vereinbart.

2. Pachtzins 1. Fußball-Bundesliga

- Mindestpacht (bisher 3,2 Mio. Euro) = 3.600.000,00 Euro
- **Zusatzpacht** für Pool aus
 - Zuschauerzahlen (42.000) = 400.000,00 Euro
 - Pokalspielen bis zu = 500.000,00 Euro

Die maximale Pacht (Mindestpacht und Zusatzpacht) beträgt = 4.500.000,00 Euro

Allerdings werden die Erlöse aus der Zusatzpacht nur bis zu maximal 500.000,00 Euro dem Pachtzinspool (Ziff. 1) zugeführt, sodass Mindestpacht und Zusatzpacht höchstens betragen. = **4.100.000,00 Euro**

- **Zusatzpacht** bei aufgefülltem Pool

Ist der Pool über die Zusatzpacht auf 4 Mio. € aufgefüllt, so erhält die Stadion-Gesellschaft aus

- Pokalspielen bis zu 500.000,00 Euro

zzgl. Mindestpacht 3.600.000,00 Euro

Maximale Pacht (Mindestpacht und Zusatzpacht) beträgt für die Stadiongeseellschaft **4.100.000,00 Euro**

3. Pachtzins 2. Fußball-Bundesliga

- Mindestpacht (bisher 3,2 Mio. Euro) = 2.400.000,00 Euro
- Zusatzpacht aus
 - Zuschauerzahlen (34.000) bis zu = 200.000,00 Euro
 - DFB-Pokal bis zu = 500.000,00 Euro

Die maximale Pacht (Mindestpacht und Zusatzpacht) ist begrenzt auf = **3.100.000,00 Euro**

Alle vorgenannten Beträge verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

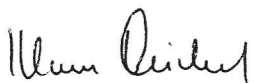
Mit dem neuen Pachtzinsmodell, sowie der Neufestsetzung des Pachtzinses, sind die Pachtzinsreduzierungen aus dem Verkauf des Sportparks „Rote Teufel“, Fröhnerhof und die Pachtzinserhöhungen aus dem Erwerb der vom 1. FCK getätigten Investitionen im Rahmen der Abgeltung der Besserungsscheine gegenstandslos geworden.

Das neue Pachtzinsmodell sieht für beide Vertragsparteien ein ausgewogenes Risiko vor. Finanzielle Problemstellungen des Vereins und die damit verbundenen Pachtzinsreduzierungen in der 2. Fußballbundesliga werden kompensiert durch höhere Pachtzinszahlungen bei Zugehörigkeit zur 1. Fußballbundesliga. Negative Verläufe finden ihre Grenze in der vollständigen Inanspruchnahme des Pachtzinspools, der zugleich die Risikobegrenzung der Gesellschaft darstellt.

Die weiteren Änderungen des Pacht- und Betreibervertrages sind entweder redaktioneller Art oder nicht „wesentlich“ im Sinne einer erforderlichen Beschlussfassung.

Die Aufsichtsbehörde der Stadt Kaiserslautern wurde über den Inhalt der Vorlagen zu TOP 2 und TOP 3 in einem persönlichen Gespräch mit der Geschäftsführung der Stadiongeseellschaft und dem Referat Finanzen informiert.

Der Stadtrat wird gebeten, entsprechend den Empfehlungen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadiongeseellschaft, zu beraten und gegebenenfalls wie beantragt, zu entscheiden.


Oberbürgermeister