

Geplante vertragliche und finanzielle Gestaltung

Überblick/Bauherr

Neben den in Anlage 3 benannten Varianten, wo bzw. welches Stadion um- oder neu gebaut werden sollte, wurde auch abgewogen, wer der Bauherr des Stadions sein, welche vertraglichen Konstruktionen gewählt werden sollten und ob Fördermöglichkeiten bestehen.

Bezüglich des letztgenannten Punktes, der Fördermöglichkeiten hat die Prüfung der im Freistaat Sachsen verfügbaren Förderprogramme ebenso wie Gespräche mit der Landesregierung bzw. der Landesdirektion ergeben, dass zwar der Freistaat einerseits den Stadionneubau grundsätzlich wohlwollend begleitet, er aber eine konkrete weitere Förderung von Baumaßnahmen am Stadion ausschließt.

Das Areal des CFC-Stadions liegt, wie bereits erläutert, innerhalb zweier Fördergebiete. Mit der zweiten Erweiterung des Sanierungsgebietes Sonnenberg wurde die Fläche in das Gebiet der Städtebauförderung aufgenommen (Beschluss B-240/2008 vom 24.09.2008).

Das Grundstück befindet sich ferner im Gebiet einer EFRE-Stadtentwicklungsförderung (Beschluss B-313/2008 vom 17.12.2008).

Aus dem Förderprogramm SEP konnten in der Vergangenheit Mittel zur Ertüchtigung des Stadions eingesetzt werden. Es wird jedoch aufgrund der bereits geführten Gespräche ausgeschlossen, dass für den weiteren Umbau des Stadions weitere Fördermittel aus den derzeit bestehenden Programmen akquirieren zu können.

Die Städtebauförderung im Freistaat Sachsen ist degressiv aufgestellt; die zur Verfügung stehenden Fördermittel gehen jedes Jahr deutlich zurück. Die EFRE-Förderung ist befristet bis zum Jahr 2013; die Jahresscheiben der bereit gestellten Mittel liegen fest, sie sind mit Maßnahmen bereits konkret untersetzt.

Unabhängig davon wird durch die Verwaltung weiter geprüft, ob einzelne Bauabschnitte, auch im Umfeld, förderwürdig sind. Beispielsweise wird eine energieeffiziente Nutzung der Überdachung auf Wirtschaftlich- und Förderwürdigkeit geprüft.

Vor diesem Hintergrund der inhaltlich-baulichen Vorgaben sowie zeitlichen Restriktionen hat die Verwaltung abgewogen, ob der Umbau des Stadions durch die Stadtverwaltung selbst, durch einen externen Dritten im Rahmen eines PPP-Projektes gemeinsam mit einem privaten Partner oder eine städtische Gesellschaft vollzogen werden sollte.

Die Möglichkeit, dass die Stadt selbst als Bauherr auftritt und somit die Sanierung komplett übernimmt, wurde ausgeschlossen. Dies hätte u.a. zur Folge, dass die Gesamtkosten über eine Kreditaufnahme im Haushalt der Stadt eingestellt werden müssen. Dies wird zum jetzigen Zeitpunkt als kaum genehmigungsfähig eingeschätzt, da eine erhebliche Neuverschuldung die Folge wäre.

Bei einer Realisierung des Stadion-Umbaus im Rahmen eines PPP-Projektes werden die Planung, der Bau und der Betrieb des Stadions dem privaten Partner übertragen. Angesichts der sehr restriktiven Genehmigungspraxis des Freistaates Sachsen ist unklar, ob die Rechtsaufsichtsbehörde ein PPP-Projekt ohne Weiteres genehmigen würde. Die Finanzierungskosten und damit die Belastung des städtischen Haushalts werden bei einem solchen Modell höher sein, weil zum Einen der private Partner einen finanziellen Vorteil erwirtschaften will und zum Anderen die Finanzierung voraussichtlich nicht oder nicht ausschließlich zu Kommunalkonditionen erfolgen könnte.

Letztlich sprechen mehrere Gründe, wie die Nähe zur Stadt, die Möglichkeit zur unmittelbaren Einflussnahme der Stadt sowie die umfangreichen Erfahrungen, mit teilweise schwierigen Groß- und Sonderbauobjekten in der Stadt Chemnitz (Schocken, Tietz, Mittelstandsmeile sowie das jährliche planmäßige Investitionsvolumen), für eine Übernahme der Bauherrenfunktion durch die Grundstücks-

und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft Chemnitz mbH (GGG) und damit für ein ÖÖP-Modell.

Die Geschäftsführung der GGG ist sich mit der Übernahme der Bauherrenfunktion dieser Herausforderung bewusst. Sie ist jedoch zugleich bereit, die Stadt in diesem wichtigen Projekt mit ihrem Know how zu unterstützen und die entsprechende Verantwortung zu tragen. An dieser Stelle sei noch einmal deutlich vermerkt - es wird keine negativen Auswirkungen aus dem Stadionprojekt auf die Erhaltung und Sanierung des Wohnungsbestandes der GGG und damit auch keine derzeitigen und künftigen Belastungen geben. Dem trägt die nachfolgend skizzierte vertragliche Konstruktion in besonderem Maße Rechnung.

Vertraglicher Rahmen

Unter der Annahme einer Bauherrenfunktion der GGG für den Komplettumbau des Stadions ist vorgesehen, dass die Stadt das umgebaute Stadion von der GGG auf Basis einer kostendeckenden Vertragsgestaltung anmietet und fortfolgend an den CFC weiterverpachtet.

Folgendes ist hierzu derzeit angedacht, wobei die konkreten Details nach dieser Grundsatzentscheidung des Stadtrates noch an zahlreichen Stellen weiter vertieft und mit anderen Behörden (z. B. Finanzbehörden und Rechtsaufsichtsbehörde) abgestimmt werden müssten (s. u.):

Eigentümerin der Liegenschaften, auf dem sich das Stadion an der Gellertstraße befindet, ist die Stadt Chemnitz. Diese hat das Grundstück seit 1992 dem CFC mittels Erbbaurechtsvertrag überlassen. Neben diesem Erbbaurechtsvertrag besteht mit dem CFC seit 2010 ein Überlassungsvertrag, welcher die Nutzung zum Zwecke der Einhaltung von Förderbestimmungen für in das Stadion investierte Fördermittel regelt.

Der Erbbaurechtsvertrag wird mit dem CFC einvernehmlich aufgelöst. Damit der CFC in der Übergangsphase zwischen Auflösung des Erbbaurechtsvertrages/Planung/Umbau des Stadions bis zur Fertigstellung des Umbaus/Anmietung des Stadions weiter nutzen kann, wird der o. g. Überlassungsvertrag zwischen Stadt und CFC dahingehend modifiziert, dass dies entsprechend möglich ist. (vgl. Beschlusspunkte 3. und 4.)

Nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages mit dem CFC ist angedacht, dass die Stadt Chemnitz die Liegenschaften des Stadions einschließlich Gebäude (Stadion und Nebengebäude) als Gesellschaftereinlage in die Kapitalrücklage der GGG einlegt (siehe Beschlusspunkt 5).

Durch die Einlage in das Gesellschaftsvermögen der GGG erhöht sich einerseits das von der Stadt Chemnitz gehaltene Eigenkapital der GGG, andererseits wird durch die Einbringung (anstelle eines theoretisch denkbaren Verkaufs oder eines Erbbaurechtsvertrages) eine Erhöhung der Bau(neben)kosten durch zusätzlichen finanzwirksamen Grunderwerb vermieden. Hierbei fällt Grunderwerbsteuer an. Zudem würde die GGG voraussichtlich weitere Grundstücke im unmittelbaren Stadionumfeld z. B. für Parkplätze erwerben.

Auf dem dann in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück an der Gellertstraße würde die GGG den Komplettumbau des Stadions realisieren. Während der Bauphase wird dabei die weitere Überlassung des Stadions an den CFC auf Basis des zwischen Stadt und CFC abgeschlossenen Überlassungsvertrages (s. o.) weiter abgesichert.

Die erforderlichen Investitionskosten betragen nach derzeitiger Kostenschätzung ca. 23 Mio. € zuzüglich einiger, gegenwärtig nicht genau abschätzbarer Kosten für das nahe Umfeld. Die Baukosten einschließlich Vorbereitung und Baunebenkosten finanziert die GGG durch Aufnahme von Krediten.

Die GGG wird das umgebaute Stadion verpachten. Der Pachtzins wird sich dabei kostendeckend an den Bau- und Baunebenkosten der GGG bemessen.

Die GGG prüft derzeit, ob neben dem Abschluss eines diesbezüglichen Pachtvertrages, welcher dem

Stadtrat im Jahr 2012 zur Beschlussfassung vorgelegt wird, noch weitere Besicherungsmöglichkeiten durch die Stadt (beispielsweise Bürgschaft) zwingend erforderlich sind.

Betreibung

Das von der GGG umgebaute und von der Stadt angemietete Stadion würde von dieser an den CFC weiterverpachtet. Der CFC wird das Stadion unter Beachtung der oben erwähnten förderrechtlichen Prämisse bezüglich gemeinwohlorientierter Nutzungen zudem vorrangig für seinen eigenen Spielbetrieb nutzen. Die Einschaltung einer, in anderen Städten durchaus üblichen, Betreibergesellschaft, um beispielsweise auch die Nutzung des Stadions für größere Konzerte/Veranstaltungen o. Ä. zu ermöglichen, wird derzeit ebenfalls geprüft.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die kostendeckende Pacht eine Größenordnung von bis zu 2 Mio. € p. a. bei einer Mietdauer von 20 Jahren und einer Ankaufsoption (die auch an einen Dritten gehen kann) nach 20 Jahren zum dann noch bestehenden Restbuchwert erreicht. Die Größe wird sich ggf. nach Vorliegen der überarbeiteten Planung und nach den erforderlichen Abstimmungen mit den Behörden und Banken verändern.

Unabhängig davon geht der CFC davon aus, dass er als künftiger Betreiber des Stadions dies mit dem Spielbetrieb vor Stadionpacht kostendeckend betreiben kann. Auch bei einem (nicht erhofften) Abstieg in die 4. Liga wäre die Betreibung durch den CFC abgesichert.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass es Ziel sein muss, Eintrittspreise auch nach dem Umbau sozialverträglich zu gestalten. Das Erlebnis Fußball soll allen sozialen Schichten zugänglich bleiben.

Die Ausgestaltung der Pacht im Einzelnen und die hiermit im Zusammenhang stehende Höhe des vom CFC zu zahlenden Pachtzinses soll noch geprüft werden. Nach jetzigen Überlegungen wird eine Lösung angestrebt, die einerseits das Interesse der Stadt an einem Ausgleich für die von ihr an die GGG gezahlte Miete und andererseits die wirtschaftliche Situation des CFC als 3.-Ligamannschaft möglichst berücksichtigen.

Hierfür würde im Rahmen einer Beschlussfassung des Stadtrates zur Verpachtung des Stadions ein Beschluss des Stadtrates erfolgen, der auch die Prämissen einer an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten Pacht bzw. eines Zuschusses an den CFC beinhalten soll.

Weitere Prüfungen/Schritte/Beschlüsse

Für die weitere Untersuchung und Vertiefung der vertraglichen Konstruktionen und ihrer finanziellen/steuerrechtlichen Auswirkungen sowie für die Vorbereitung der Planungs- und Bauleistungen sind nach dieser Grundsatzentscheidung des Stadtrates weitere Vorarbeiten durch die Stadt und die GGG zu leisten. Hierfür ist in den Beschlusspunkten 1 und 2 vorgesehen, sowohl die Verwaltung als auch (über einen vom Stadtrat legitimierten Gesellschafterbeschluss) die Geschäftsführung der GGG in die Lage zu versetzen, die diesbezüglichen Vorarbeiten zu treffen. Zudem wird der Aufsichtsrat der GGG gemäß Satzung der GGG eingebunden.

Zum weiteren Fortgang der nach der Grundsatzentscheidung notwendigen Planungs- und Prüfungsarbeiten ist insbesondere auf folgende Themen hinzuweisen:

Durch die GGG werden die Planungsarbeiten für den Umbau des Stadions vorangetrieben. Die Vergabe von diesbezüglichen Bauaufträgen kann jedoch erst erfolgen, wenn die Finanzierung für die GGG gesichert werden kann, indem die GGG mit der Stadt einen, wie oben skizziert, kostendeckenden Pachtvertrag abgeschlossen hat oder über eine vergleichbare Besicherungsmöglichkeit (beispielsweise eine gleichfalls vom Stadtrat beschlossene Bürgschaft) verfügt.

Aus den derzeit avisierten Baukosten von ca. 23 Mio. € rechnen die Stadt und die GGG mit einem kostendeckenden Pachtzins von ca. 2 Mio. € p. a. Da eine Übernahme dieses Betrages an den CFC,

wie oben erwähnt, gegenwärtig sehr schwierig ist, muss diese neue finanzielle Belastung für die Stadt Chemnitz in die Haushaltsplanung der kommenden Jahre eingestellt werden. Ob diese neue Belastung bei einem Haushaltsvolumen von ca. 600 Mio. € eine Genehmigungsfähigkeit zulässt, kann gegenwärtig aufgrund der in der Aufstellung befindlichen Haushaltsplanung für 2012 ff. noch nicht mit Bestimmtheit eingeschätzt werden. Die Verwaltung hat zu der Thematik erste Gespräche mit der Rechtsaufsichtsbehörde geführt.

Darüber hinaus ist die oben dargestellte vertragliche Konstruktion aus Sicht der Verwaltung zwingend mit den Finanzbehörden abzustimmen. Hieraus ergeben sich zahlreiche Detailfragen für die steuerlichen Wirkungen auf die Stadt Chemnitz und die GGG. Dies zieht nach sich, dass im Finanzamt Chemnitz der Sachverhalt einschließlich der konkret geplanten vertraglichen Konstruktionen detailliert dargelegt und die entsprechenden steuerrechtlichen Fragestellungen in einem Antrag auf verbindliche Auskunft zusammengefasst werden. Die Beantwortung derartiger Anträge auf verbindliche Auskünfte zieht erfahrungsgemäß einen mehrmonatigen Prüfungs- und Bearbeitungszeitraum bei den Finanzbehörden nach sich.