

BESCHLUSS B-296/2012

Aufhebung der Beschlüsse B-278/2011 und B-351/2011 sowie Übernahme der Bauherrentätigkeit beim Umbau des Stadions an der Gellertstraße durch die Stadt

Gremium: Stadtrat

14.11.2012

Der Stadtrat beschließt:

1. mit Wirkung vom 15.11.2012 die Aufhebung der Beschlüsse B-278/2011 vom 05.10.2011 und B-351/2011 vom 09.11.2011,
2. die Durchführung des Umbaus „Stadion an der Gellertstraße“ als Baumaßnahme der Stadt Chemnitz mit Hilfe eines im Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren) gewonnenen Generalübernehmers,
3. die Aufhebung der Beschlusspunkte 5, 6 und 8 des Beschlusses B-188/2012 vom 18.07.2012,
4. die Anpassung der Nutzungsvereinbarung und des Pachtvertrages zwischen der Stadt und der CFC Marketing GmbH/CFC gemäß den Eckpunkten in den Anlagen 4 und 5,
5. die Begrenzung der Kosten für die Gesamtbaumaßnahme „Umbau des Stadions an der Gellertstraße“ auf 25 Mio. € netto (vorbehaltlich der Erteilung einer positiven verbindlichen Auskunft durch das zuständige Finanzamt) unter Beibehaltung der bisherigen Prioritätensetzung des Stadtrates in die Haushalts- und Finanzplanung aufzunehmen,
6. der GGG den ihr für die Vorbereitung des Umbaus des Stadions an der Gellertstraße auf der Grundlage des Beschlusspunktes 2 der Vorlage B-351/2011 entstandenen Aufwand zu entschädigen,
7. eine zweimonatige Berichterstattung im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zum aktuellen Stand der Baumaßnahme „Umbau des Stadions an der Gellertstraße“. Zu diesem Tagesordnungspunkt im öffentlichen Teil sind der Projektsteuerer, Vertreter des Vereins und Vertreter des Fanprojektes einzuladen.
8. die erforderlichen zusätzlichen 2 AE im Stellenplan 2013, befristet bis voraussichtlich 31.12.2015, in Abhängigkeit von der Dauer und Abrechnung der Baumaßnahme, in den Stellenplan 2013 aufzunehmen.

Anlage 4 der Beschlussvorlage

Eckpunkte Nutzungsvereinbarung

- Vertragspartner:
 - Stadt, CFC Marketing GmbH, CFC
- Vertragsgegenstand:
 - Nutzung des Stadions einschließlich Nebenanlagen während der Umbauphase im erforderlichen Umfang zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes zu nutzen
- Nutzungsbeginn:
 - Tag der notariellen Beurkundung der Aufhebung des Erbpachtrechtsvertrages vom 21.04.1992 einschließlich Nachträge
- Nutzungsende:
 - Herstellen der Nutzbarkeit des umgebauten Stadions/Beginn des Pachtvertragsverhältnisses zwischen Stadt und CFC Marketing GmbH/CFC
- Nutzungsentgelt:
 - 25 T€ p. a. (netto) in der dritten Liga oder niedrigeren Ligen
 - 50 T€ p. a. (netto) in der zweiten Liga
 - Nutzung zu 95% für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen
- Verpflichtung zum einvernehmlichen Zusammenwirken:
 - Wechselseitiger Anspruchsverzicht und Rücksichtnahme: Verzicht des CFC/der CFC Marketing GmbH auf Minderungs- oder Ersatzansprüche infolge der Umbaumaßnahmen
 - Bemühung von Stadt um größtmögliche Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des CFC und der CFC Marketing GmbH
 - Verpflichtung aller Beteiligten zu einer bestmöglichen Kooperation während der Planungs- und Bauarbeiten
 - Rücksichtnahme auf Anforderungen des CFC zur Absicherung seines Spiel- und Trainingsbetriebes sowie auf die einschlägigen Vorgaben des Deutschen Fußballbunds (DFB)
- Gemeinwohlorientierte Nutzung:
 - dauerhafte Sicherstellung der gemeinwohlorientierten Nutzungsrechte der Stadt Chemnitz während des Bestehens des Pachtvertrages zwischen der Stadt und der CFC Marketing GmbH
 - Verpflichtung des CFC/der CFC Marketing GmbH zum Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung mit der Stadt, die während der Laufzeit der zukünftigen Nutzung (nach Umbau des Stadions) die Fortschreibung der Sicherstellung der gemeinwohlorientierten Nutzungsrechte umfasst

Anlage 5 der Beschlussvorlage

Eckpunkte Pachtvertrag Stadt – CFC Marketing GmbH/CFC

- Vertragspartner:
 - Stadt, CFC Marketing GmbH, CFC
- Pachtgegenstand:
 - das in der Heinrich-Schütz-Straße in Chemnitz gelegene Flurstücke 2058/8, 2062 k, 2062 l, 2062 m und TF 2062/6 der Gemarkung Chemnitz sowie Flurstücke 375/11, 375/21, 375/25 und 375/26 der Gemarkung Gablenz gelegene Stadion nebst Funktionsgebäuden, Rasenübungsplatz, Park- und Verkehrsflächen sowie zugehöriger Außen- und Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 63.533 m²
 - (falls der Bedarf eines Teilgrundstückes [Flurstück Nr. 375/20 der Gemarkung Gablenz] mit ca. 570 m² u. a. zur Verbreiterung der Rettungswege im Stadionumfeld erforderlich wird, erfolgt diesbezüglich eine Ergänzung im Pachtvertrag)
- Pachtzweck gem. Konzept:
 - der Pachtgegenstand wird als Fußballsportanlage verpachtet
 - die Nutzung erfolgt auf Grundlage eines Konzeptes
- Pachtzeit:
 - Beginn nach erfolgtem Umbau mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions (voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2014) für die Dauer von 20 Jahren
 - Nach Ablauf von 10 Jahren steht der Stadt ein Sonderkündigungsrecht zu. Für Betriebsvorrichtungen mit einer Nutzungsdauer von weniger als 12 Jahren besteht das Sonderkündigungsrecht nach sieben Jahren
 - während der festen Vertragslaufzeit von 20 Jahren kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden
 - Nach dem Ablauf der Vertragslaufzeit von 20 Jahren verlängert sich das Pachtverhältnis für den Pachtgegenstand und sämtliche Betriebsvorrichtungen jeweils um fünf Jahre, wenn es nicht durch eine der Vertragsparteien ein Jahr vor dem Ablauftermin schriftlich gekündigt wird.
- Pachtzins:
 - der jährliche Pachtzins besteht aus einer ligaabhängigen Mindestpacht und einer umsatzabhängigen Pacht:
 - a) dritte Fußballbundesliga und niedrigere Ligen 2,5 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 180.000,00 (netto);
 - b) zweite Fußballbundesliga 2,0 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 250.000,00 (netto);
 - c) erste Fußballbundesliga 1,5 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 500.000,00 (netto)
 - vertraulich wahrzunehmende Einsichtnahme des Verpächters in die Bücher des Pächters und des CFC
 - der Pächter trägt die öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie sämtliche Betriebskosten des Stadions
- Wertsicherung:
 - verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte "Verbraucherpreisindex für Deutschland" gegenüber dem Stand im Monat des

Beginns des Pachtverhältnisses um mindestens 10 Prozent, so verändert sich die jeweilige Mindestpacht in dem gleichen prozentualen Verhältnis

- Pachtzinsabsicherung:
 - Schuldbeitritt des CFC zu sämtlichen Zahlungsverpflichtungen des Pächters

- Instandhaltung:
 - die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des Pachtgegenstandes einschließlich von Dach und Fach trägt der Pächter

- Unterverpachtung/Vermarktungsrechte:
 - der Pächter ist berechtigt, die Pachtsache nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unter zu verpachten
 - Gewährung stadionbezogener Vermarktungsrechte an den Pächter mit Zustimmungsvorbehalt des Verpächters, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann

- Verkehrssicherungspflicht:
 - Die Stadt als Eigentümerin des Stadions wird die Gefahr des zufälligen Untergangs (auch) der Wirtschaftsgüter mit einer begrenzten Haltbarkeit tragen. Dem CFC soll allerdings die Verpflichtung auferlegt werden, entsprechende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen
 - Beseitigungsverpflichtung des Pächters für Schäden am Stadion, z. B. durch Vandalismus
 - Übernahme der Verkehrssicherungspflichten einschl. Anliegerpflichten durch den Pächter

- Rückgabe des Pachtgegenstandes:
 - nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben

- Change of Control – Klausel:
 - bei dem Pächter handelt es sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft des CFC
 - der CFC verpflichtet sich, Verfügungen über seine Geschäftsanteile und die Ausübung von Stimmrechten in der Gesellschafterversammlung im Zusammenhang mit der Übertragung von Stimmrechten nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters vorzunehmen