

Beschlussvorlage Nr. B-058/2019

Einreicher:
Oberbürgermeisterin/Dezernat 1

Gegenstand:
Vertragliche Beziehungen zur Verpachtung des Stadions an der Gellertstraße bei einem Aufstieg des CFC

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.02.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	06.03.2019	öffentlich			

Barbara Ludwig Sven Schulze
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. den Gesellschaftervertreter der Stadt Chemnitz in der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft Chemnitz m. b. H. (GGG) zu ermächtigen, der Geschäftsführerin der GGG Folgendes zu gestatten:
 - Abschluss eines Unterpachtvertrages für das Stadion an der Gellertstraße mit der Chemnitzer FC Fußball GmbH (CFC GmbH) über eine Laufzeit von bis zu fünf Jahren, sofern die daraus für die GGG entstehenden wirtschaftlichen Konsequenzen (mit Ausnahme des Namensrechtes) nicht schlechter als beim bestehenden Vertrag mit dem Chemnitzer Fußballclub e. V. (CFC) sind.
2. den Gesellschaftervertreter der Stadt Chemnitz in der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft Chemnitz m. b. H. (GGG) zu ermächtigen, der Geschäftsführerin der GGG Folgendes zu gestatten:
 - im Rahmen des Abschlusses des unter Beschlusspunkt 1. genannten Unterpachtvertrages der CFC GmbH während der Laufzeit des Unterpachtvertrages die Rechte zur Nutzung des Stadionnamens einzuräumen.
3. die Verwaltung zu beauftragen

in Änderung der Beschlusspunkte 2. und 3. zum Stadtratsbeschlusses B-141/2018 den Pachtvertrag zwischen der Stadt Chemnitz und der GGG für das Stadion an der Gellertstraße dahingehend abzuändern, dass dieser ebenso über eine Mindestlaufzeit von bis zu fünf Jahren (beginnend ab 01.07.2019) verfügt.

Zugleich wird der Gesellschaftervertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der GGG ermächtigt, der Geschäftsführerin der GGG zu gestatten dieser Änderung auch durch die GGG zuzustimmen.

4. die Verwaltung zu beauftragen

die Beschlusspunkte 1. – 3. erst umzusetzen, wenn seitens des CFC eine verbindliche Erklärung vorliegt, das Nachwuchsleistungszentrum zu erhalten und seitens der EU-Kommission keine Ablehnung der Konditionen zur Stadionnutzung erfolgt.

Begründung:

Ausgangspunkt

Die Stadt Chemnitz hat das Stadion an der Gellertstraße zu einem bundesligatauglichen, modernen Fußballstadion umgebaut. Im Jahr 2016 erfolgte die gewünschte Übergabe an den Chemnitzer Fußballclub e. V. (CFC). Der CFC wollte das neue Stadion über eine eigene Gesellschaft betreiben und vermarkten. Damit sollte ein wichtiges Fundament für den sportlichen und finanziellen Erfolg des Vereins gelegt werden.

Dieses Ziel erreichte der CFC nicht. Um den CFC zu unterstützen, übernahm die Stadt über die GGG erst unterstützend und dann vollständig die Betreuung des Stadions.

Die Konditionen für die ursprünglich vom CFC und der Stadt gewünschte Betreuung durch den CFC mussten durch die EU-Kommission notifiziert werden, um beihilferechtlich unzulässige Wettbewerbsverzerrungen auszuschließen. Dies wurde beim Umbau des Stadions an der Gellertstraße von der Landesdirektion auf Basis der damaligen Rechtslage gefordert. Am 02.10.2013 lag das Ergebnis des Notifizierungsverfahrens vor, indem die „Entscheidung der EU-Kommission in der Sache: „*Staatliche Beihilfe SA.36105 (2013/N) – Deutschland Fußballstadion Chemnitz*“ veröffentlicht wurde.

Mit dem Abstieg in die Regionalliga ist der CFC nicht mehr an die Vorgaben des EU-Beihilferechtes gebunden. Deshalb konnte der Stadtrat am 20.06.2018 (B-141/2018) einen wesentlich günstigeren Pachtvertrag zwischen der GGG und dem CFC initiieren.

Durch die erfreuliche sportliche Entwicklung des CFC als Tabellenführer der Regionalliga zu Beginn der Rückrunde der Saison 2018/2019 ist ein Wiederaufstieg in die 3. Liga gut vorstellbar. Mit der Rückkehr in den Profifußball würde, wenn keine andere Entscheidung getroffen wird, die EU-Kommissionsentscheidung von 2013 wieder zum Tragen kommen.

Die von der Stadt und der GGG im Dezember 2018 initiierten Gespräche mit dem CFC dienten dem Ziel, diese Ausgangslage noch einmal bewusst zu machen und gemeinsam zu entwickeln, wie eine für den CFC (einschl. dessen neu gegründeter Tochtergesellschaft Chemnitzer FC Fußball GmbH – CFC GmbH), die GGG und die Stadt neue Lösung aussehen kann.

Diese neue Lösung wird in der Vorlage beschrieben. **Der Vorschlag ergibt für die Stadt und die GGG gegenüber dem Pachtvertrag für die Regionalliga keine zusätzlichen Belastungen. Es erfolgen keine neuen Geldflüsse von Stadt oder GGG an den CFC/die CFC GmbH. Der CFC bzw. die CFC GmbH würde – bis auf die geringen Kostensteigerungen – die gleichen Konditionen wie in der Regionalliga erhalten**, sofern die EU-Kommission keine Einwände gegen diese Konditionen erhebt. Durch die Überlassung des Vermarktungsrechtes am Stadionnamen erhält der CFC bzw. die CFC GmbH zusätzlich zur jetzigen Situation in der Regionalliga die bereits bisher in der 3. Liga bestehende Einnahmequelle.

Die nochmalige Befassung des Stadtrats ist aufgrund der unten näher erläuterten **Änderungen zum aktuellen Vertragsstand** (CFC GmbH statt CFC als Vertragspartner, Einbeziehung der EU-Kommission zu geänderten Drittligakonditionen im Vergleich zum Notifizierungsverfahren 2013) und der vom DFB vorgegebenen Zeitschiene zur Lizenzierung für die 3. Liga **erforderlich**.

Insolvenzverfahren CFC e. V.

Die Stadtratsbefassung des Jahres 2018 war maßgeblich dadurch geprägt, dass der CFC kurz vorher im April 2018 einen Insolvenzantrag gestellt hat. Das Insolvenzverfahren wurde am 29.06.2018 eröffnet.

Innerhalb des Insolvenzverfahrens hat sich der Insolvenzverwalter bemüht die wirtschaftliche Situation des CFC zu analysieren, zu verbessern und den Spielbetrieb der ersten Mannschaft auf eine finanzierbare Basis zu stellen. Ein Element hierbei war die Ausgliederung der ersten Mannschaft aus dem CFC in die hierfür gegründete CFC GmbH. Um diesen aus Sicht des Insolvenzverwalters notwendigen Schritt zur Konsolidierung des Vereins nicht zu gefährden, wurde der CFC Fußball GmbH auch in einer Vereinbarung zwischen Stadt, GGG, CFC und CFC GmbH im November 2018 ein Mitbenutzungsrecht (einschl. Mitnutzung/-verwertung der Logen) am Stadion (im Rahmen des Unterpachtverhältnisses zwischen GGG und CFC) eingeräumt.

Offensichtlich ist die wirtschaftliche Situation des CFC unverändert kritisch. Nach Aussagen des Insolvenzverwalters ist die Generierung zusätzlicher Einnahmen sehr schwierig. Der Insolvenzverwalter hat daher versucht, deutliche Senkungen auf der Ausgabenseite vorzunehmen. Dies dient dem Ziel dem CFC im Falle eines Aufstiegs in die 3. Liga die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der vom DFB geforderten Lizenzierungsvorgaben zu ermöglichen.

Forderungen des Insolvenzverwalters

Vor diesem Hintergrund hat sich der Insolvenzverwalter an die Stadt gewandt. In seinen Schreiben hat er zum Ausdruck gebracht, dass aus wirtschaftlichen Gründen die für die bisherige Regionalliga geltenden Pachtbedingungen zwischen CFC und GGG auch in der 3. Liga fortgesetzt werden sollten. Diese Fortschreibung solle im Sinne der Konsolidierung des CFC für fünf Jahre gelten.

Der Insolvenzverwalter fordert darüber hinaus eine Nutzbarkeit des Namensrechtes am Stadion durch den CFC. Das Namensrecht wurde seit Beginn dieser Saison von der Stadt auf die GGG übertragen. Eine kommerzielle Verwertung seitens der GGG ist bisher nicht erfolgt. Das heißt, die GGG hat keine Einnahmen mit dem Stadionnamen erzielt.

Ebenso wäre es nach Aussage des Insolvenzverwalters für den Sanierungserfolg erforderlich, dass der Unterpachtvertrag zur Nutzung des Stadions mit der neu gegründeten Tochter CFC GmbH abgeschlossen wird, da dieser Gesellschaft der Spielbetrieb der ersten Mannschaft übertragen wurde und die CFC GmbH auch Antragstellerin für den Lizenzantrag zur Teilnahme am Spielbetrieb in der 3. Liga sein soll.

Bekanntnis zum CFC

Im Rahmen der Abwägung der zu treffenden Entscheidungen steht als eine klare Prämisse das **Bekanntnis der Stadt zum CFC**. Seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Sommer 2018 gehen der sportliche Erfolg und die aufgewühlte Situation im Verein weit auseinander. Die Lage im CFC und der CFC GmbH wird allein durch den Insolvenzverwalter dargestellt.

Das Bekanntnis zum CFC umfasst sowohl die 1. Mannschaft als auch die Mitglieder und Fans des Vereins sowie das Nachwuchsleistungszentrum (NWLZ). Dort wird eine hervorragende Arbeit geleistet und es ist ein wichtiger Bestandteil der Sportlandschaft der Stadt. Deshalb ist es geboten, dass der Insolvenzverwalter schriftlich erklärt, dass der CFC das Nachwuchsleistungszentrum auf Basis der DFB-Anforderungen erhalten und seine Finanzierung ggf. mit Unterstützung der CFC GmbH sicherstellen wird. Flankiert werden soll dies durch die Finanzierung von zwei Nachwuchstrainern des NWLZ über die Sportförderrichtlinie der Stadt. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wird dem Schul- und Sportausschuss am 13.03.2019 vorgelegt.

Abwägung

Nach den vom Insolvenzverwalter vorgetragenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sieht sich der CFC respektive die CFC GmbH auch bei einem sportlichen Aufstieg in die 3. Liga und den in der 3. Liga erzielbaren höheren Vermarktungseinnahmen (so steigen die durchschnittlichen Erträge aus Fernsehgeldern von weniger als 100 T€ pro Saison auf über 1 Mio. € pro Saison und Verein) nicht in der Lage eine signifikant höhere Pacht/Nutzungsgebühr für das Stadion an der Gellertstraße als gegenwärtig in der Regionalliga zu zahlen.

Darüber hinaus würden zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation und Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Vereinen auch die Vermarktungsrechte aus dem Namensrecht am Stadion benötigt.

Seitens der Stadtverwaltung kann nur schwer prognostiziert werden, ob mit einer weitgehenden Fortschreibung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Stadionnutzung in der künftigen Saison bei einem Aufstieg in die 3. Liga die wirtschaftliche Situation des CFC und der CFC GmbH nachhaltig stabilisiert und verbessert wird. Da der Stadt bisher keine großen Sponsoren bekannt sind, ist es auch möglich, dass dieses Ziel nicht erreicht wird.

Inhaltlich ist an dieser Stelle auf Folgendes hinzuweisen: Ausweislich der vom DFB veröffentlichten wirtschaftlichen Kennzahlen von Fußballvereinen der 3. Liga (Durchschnittswerte) betragen die Kosten für die Stadionnutzung im Durchschnitt aller Drittligavereine in der Saison 2016/2017 nur ca. 5 % der Gesamtaufwendungen des jeweiligen Fußballvereins. Andererseits sind die durchschnittlichen Stadionnutzungskosten seit Jahren sinkend (s. u.).

In diesem Kontext möchte die Stadt Chemnitz dem CFC, dem mitgliederstärksten Sportverein in der Stadt, bei einem Wiederaufstieg in die 3. Liga dessen Rahmenbedingungen im rechtlich zulässigen Maße finanziell flankieren und mit dem erhofften, nicht unrealistisch erscheinenden sportlichen Erfolg auch eine wirtschaftliche Perspektive geben.

Daher wird vorgeschlagen dem CFC (bzw. dessen Tochtergesellschaft CFC GmbH) das Stadion durch die GGG auch in der kommenden Spielzeit und bei einem Wiederaufstieg in die 3. Liga weitgehend zu den aktuell gültigen Rahmenbedingungen zu überlassen. Details bzw. Einschränkungen dazu sind nachfolgend beschrieben. Die entsprechende Umsetzung durch die GGG würde durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung rechtlich untersetzt.

Rahmenbedingungen

Der CFC zahlt aktuell für die Nutzung des Stadions an den Spieltagen, die ganzjährige Logenvermarktung sowie die ganzjährige Nutzung der Geschäftsstelle und des Fanshops einen Betrag von ca. 150 T€ p. a.

Damit werden die bei der Stadt und der GGG liegenden Betriebs-, Unterhaltungs- und Wartungskosten jedoch nicht vollständig abgedeckt. Zudem trägt die Stadt bereits seit Einweihung des umgebauten Stadions die Abschreibungen und Finanzierungskosten des Stadions.

Im Rahmen des oben genannten Bekenntnisses zum CFC wäre die Stadt (über ihre Rolle als Gesellschafterin der GGG) bereit, diese Konditionen mit der CFC GmbH als Vertragspartner grundsätzlich fortzuführen und für fünf Jahre festzuschreiben. Kostensteigerungen, die sich bei einem Spielbetrieb in der 3. Liga im Vergleich zur Regionalliga ergeben, wären durch die CFC GmbH zu tragen. In Summe ergibt sich dadurch eine Pacht in Höhe von insgesamt ca. 175 T€ p. a. Die Stadionnutzung würde wie aktuell spieltagsweise erfolgen, bei ganzjähriger Vermarktbarkeit der Logen.

Zusätzlich würde der CFC GmbH die Vermarktung des Namensrechtes am Stadion eingeräumt, wobei die GGG sich ein Vetorecht für die Namensnutzung vorbehält, welches in Abstimmung mit

der Stadt jedoch nur aus wesentlichen Gründen geltend gemacht wird. Damit können wie bislang in der 3. Liga Erträge aus dem Namensrecht generiert werden. Die CFC GmbH hat damit im Vergleich zu den aktuellen Regionalligabedingungen eine zusätzliche Einnahmequelle.

Wirtschaftlich ergeben sich hieraus keine zusätzlichen Belastungen für die Stadt und die GGG gegenüber dem Status quo. Ein zusätzlicher Geldfluss an den CFC/die CFC GmbH durch Stadt oder GGG findet nicht statt.

Um der GGG zu ermöglichen gegenüber der CFC GmbH einen Unterpachtvertrag mit den o. g. Bedingungen über eine Laufzeit von bis zu fünf Jahren zu schließen, ist es erforderlich den bestehenden Pachtvertrag zwischen der Stadt und der GGG gleichfalls mit einer Mindestlaufzeit von bis zu fünf Jahren zu versehen. Gegenwärtig ist der Pachtvertrag Stadt – GGG unbefristet mit einer jährlichen Kündigungsmöglichkeit. Der dem Pachtvertrag Stadt – GGG zugrundeliegende Stadt-ratsbeschluss B-141/2018 würde in diesem Punkt geändert.

Eine weitere Erläuterung der finanziellen und vertraglichen Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Vorberatung.

Prämissen

Die Umsetzung dieser vertraglichen Bedingungen und der Abschluss eines entsprechenden Unterpachtvertrages zwischen der CFC GmbH und der GGG liegt kraft Gesellschaftsvertrag der GGG aufgrund der dort bestehenden Wertgrenzen bei der Geschäftsführung der GGG. Wie oben erläutert, soll jedoch hierzu aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Weiterverpachtung der am städtischen Eigentum stehenden Stadionimmobilie ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der GGG nach vorherigem Beschluss des Stadtrates herbeigeführt werden.

Die Stadt ihrerseits geht davon aus, dass vor einer Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der GGG (auf Basis des vorgeschlagenen Stadtratsbeschlusses) eine vorherige Abstimmung zu den Konditionen mit der EU-Kommission angezeigt ist.

Dieser Annahme liegt zugrunde, dass das Vorhaben zum Stadionumbau und die daraus resultierende Beihilfe, durch eine Einzelnotifizierung von der EU-Kommission in ihrer Entscheidung vom 02.10.2013 genehmigt wurde (vergleiche Begründung zur Stadtratsvorlage B-141/2018 Anlage 2 Seite 3).

Die von der EU-Kommission gebilligten Konditionen zur Stadionnutzung wurden nach dem Umbau des Stadions in der Saison 2016/2017 auch vertraglich und tatsächlich umgesetzt. Ebenso galt dies in der Saison 2017/18 bis zur Insolvenzantragstellung.

Während in der Saison 2018/2019 aufgrund der Zugehörigkeit des CFC zur Regionalliga, einer Amateurliga, die Vorgaben des Beihilferechts nicht zu beachten waren, sind diese bei einem Wiederaufstieg des CFC in der kommenden Saison erneut relevant. Insofern bedarf es einer Darlegung des geänderten Sachverhaltes bezüglich der Stadionnutzungskosten gegenüber der EU-Kommission.

Eine endgültige Entscheidung der Stadt (im Sinne der Umsetzung eines Stadtratsbeschlusses gem. Entscheidungsvorschlag) würde daher nur erfolgen, wenn seitens der EU-Kommission gegen die geplante Regelung kein Einspruch erhoben wird. Für die gegenüber der EU-Kommission vorzunehmende Information wurden erste Abstimmungen mit den zuständigen Behörden seitens des Freistaates vorgenommen. Eine Akzeptanz der vorgesehenen Regelungen durch die EU-Kommission erscheint nicht unrealistisch. So haben sich die Rahmenbedingungen des relevanten Marktes für Stadionnutzungen seit 2013 signifikant verändert. Betrugen die durchschnittlichen Stadionnutzungskosten ausweislich des DFB-Ligareports in der Saison 2014/15 noch jährlich durchschnittlich 680 T€ je Verein, so gingen diese seitdem kontinuierlich zurück. In der Saison

2017/18 liegen sie bei 431 T€ je Verein. Hierbei ist mit weiter sinkenden Werten zu rechnen, was auch aktuelle Diskussionen bei Vereinen der 3. Liga (zuletzt FSV Zwickau) zeigen.

Zeitlicher Rahmen

Die Frist für die Antragstellung der Lizenz endet am 28.02.2019.

Die Stadt und die GGG befinden sich wie oben erwähnt seit der Einräumung des Mitnutzungsrechts gegenüber der CFC GmbH in Gesprächen mit dem CFC/der CFC GmbH. Gegenstand der Gespräche waren dabei auch die Bedingungen der Stadionnutzung und den hierbei zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Aus der vom DFB gesetzten Frist für die Beantragung der Lizenz resultiert der nunmehr für den CFC relevante enge zeitliche Entscheidungsbedarf.