



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Finanzen  
Projektgruppe Multifunktionshalle

**Sachbearbeitung:**

Herr Ulrich Kiedaisch  
Frau Petra Betz

**Datum:**

14.07.2010

VORL.NR. 330/10

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	20.07.2010	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	21.07.2010	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Übernahme der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG, der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH und der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH

**Bezug:** Vorl. Nr. 352/07  
Vorl. Nr. 277/10

**Anlagen:** Businessplan für die Arena Betriebs GmbH

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt übernimmt am 31.07.2010 alle Anteile an der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG und der Komplementärgesellschaft Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH. Die Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG übernimmt die Anteile an der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Kauf-, Abtretungs- und Gesellschaftsverträge auszuarbeiten und abzuschließen.
2. Zum Geschäftsführer der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG und der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH wird ab 01.08.2010 Herr Olaf Dienelt bestellt. Zu Geschäftsführern der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH werden ab dem 01.08.2010 Frau Petra Roser und Herr Uwe Greipel-Dominik bestellt.
3. Bei der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG wird ein Beirat eingerichtet, der aus dem Oberbürgermeister, 2 Vertretern der Stadtverwaltung und 6 aus dem Gemeinderat entsandten Mitgliedern besteht. Als Vertreter der Stadtverwaltung werden Herr Erster Bürgermeister Konrad Seigfried und Frau Wiebke Richert entsendet.
4. Abweichend von § 9a der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsburg ist der WKV auch für die Festsetzung und Änderung des Wirtschaftsplans sowie des Finanzplans gegenüber den Vertretern der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Arena KG und der Arena Betriebs GmbH weisungsbefugt.
5. Die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG, der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH und der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH erfolgt durch den Fachbereich Revision der Stadt Ludwigsburg.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Betrieb der Arena ein endgültiges Betriebskonzept zu entwickeln und alternativ Verhandlungen mit privaten Betreibern bzw. privaten Partnern zur Beteiligung an der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG bzw. der Arena Betriebs GmbH zu führen.

7. Der Betrieb der Arena wird vorläufig von den Abteilungen Marketing/Vertrieb und Technik des Forum am Schlosspark übernommen. Zwischen der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG bzw. der Arena Betriebs GmbH und der Stadt wird ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Der Vertrag mit der SEM wird nicht fortgesetzt.

8. Der Aufgabenbereich des technischen Gebäudemanagement wird vom Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement wahrgenommen. Der bisher bestehende Vertrag mit Müller-Altvatter wird vorläufig zu auf Wartungs- und Hausmeisterarbeiten reduzierten Konditionen fortgesetzt.

9. Die Verwaltung wird ermächtigt, den bestehenden Projektvertrag an die neue Struktur anzupassen.

### Sachverhalt/Begründung:

#### **I. Übernahme der Arena Objekt KG und der Arena Betriebs GmbH**

Sowohl die Anteile an der Arena Ludwigsburg Betriebs GmbH als auch die Anteile der Arena Objekt KG wurden der Stadt für jeweils 1 EUR angeboten, nachdem absehbar war, dass ein wirtschaftlicher Betrieb zu den bisherigen Konditionen langfristig nicht tragfähig ist. Die Gesellschafter der Arena Betriebs GmbH haben inzwischen weitgehende Zugeständnisse zur finanziellen Entlastung der Gesellschaft gemacht, so dass eine „altlastenfreie“ Übernahme des Betriebs möglich ist.

In den Überlegungen zur Übernahme der Arena Ludwigsburg Betriebs GmbH und evtl. der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG hat sich gezeigt, dass es insbesondere aus steuerlichen Gründen einfacher ist, die Arena Objekt KG beizubehalten und den Betrieb der Halle dort anzusiedeln, als die Betriebs GmbH weiterzuführen und die Arena Objekt KG aufzulösen.

In der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG wurden der Bau und die Finanzierung der Halle abgewickelt. Es ist weder eigenes Personal vorhanden noch bestehen anderweitige Vertragsbeziehungen. Für das Hotel und den Courtside-Komplex wurden jeweils eigene Gesellschaften gegründet, die die Baumaßnahmen und die Vermietungen abwickeln. Die Verpflichtung zum Betrieb der Halle liegt ebenfalls bei der Arena Objekt KG. Diese wurde mittels eines Betreibervertrags an die Betriebs GmbH übertragen.

Die KG bietet als weiterer Vorteil die Möglichkeit auf relativ einfachem Weg Dritte als Kommanditisten zu beteiligen. Damit besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt, Partner zu beteiligen.

Um die weiteren Nachunternehmerverträge der Betriebs GmbH (Sicherheitsdienst, Catering, Bierlieferung, Reinigung etc.) übernehmen zu können, wird die Betriebs GmbH zunächst von der Arena KG übernommen. In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob die Betriebs GmbH mit der Arena KG verschmolzen oder evtl. als Mantel für andere Zwecke (z.B. zentrales Veranstaltungsmanagement) verwendet wird. Die bisherigen Gesellschafter der Betriebs GmbH verzichten auf sämtliche bestehende Verträge und alle Forderungen.

Mit der SEM Sport- und Eventmarketing GmbH, die bisher die Vermarktung für die Arena Betriebs GmbH übernommen hat, wurde eine pauschale Ablösevereinbarung getroffen, die eine umfangreiche Übergabe und die weitere Betreuung der bereits beschlossenen Eigenveranstaltungen zum Inhalt hat. Mit der pauschalen Ablösung, die für die SEM einen Verzicht auf einen deutlichen Teil ihrer Forderungen bedeutet, soll auch ein Ausgleich für die geleistete Aufbauarbeit für die Arena geleistet werden.

Als Zeitpunkt für die Übernahme ist der 31. Juli/1. August 2010 vorgesehen. Bis zum Jahresende wird die Arena als Interimslösung durch die Stadt betrieben, um Zeit für die Entwicklung eines endgültigen Betriebskonzepts bzw. alternativ für die Suche nach einem neuen privaten Betreiber zu gewinnen.

## II. Finanzielle Auswirkungen

### 1. Übernahme der Gesellschaftsanteile

Der Erwerb der Gesellschaftsanteile an der Arena Objekt KG, der Komplementär-GmbH und der Arena Ludwigsburg Betriebs GmbH zu jeweils 1 EUR pro bisherigen Gesellschafter verursacht Kosten von insgesamt 6 EUR.

### 2. Betriebsdefizit und Finanzierung im Jahr 2010

Zur Finanzierung des Betriebs der Halle im Jahr 2010 stehen bei der Arena Objekt KG und der Betriebs GmbH liquide Mittel von insgesamt rd. 300 TEUR zur Verfügung.

Die Übernahme des Betreiberrisikos ab 01.08.2010 wird nach vorsichtigen Hochrechnungen des Fachbereichs Finanzen für das Jahr 2010 zu einem Defizit von rd. 225 TEUR führen. Die Höhe ist insbesondere von der Anzahl der Veranstaltungen, den Werbeeinnahmen, der Logenvermarktung und eines höheren Zuschussbedarfs in der Anlaufphase beeinflusst. Dieses Defizit wäre durch die vorhandenen liquiden Mittel gedeckt.

### 3. Auswirkungen auf den Haushalt ab dem Jahr 2011

Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt stellen sich bei einem Betrieb der Arena ab dem Jahr 2011 wie folgt dar:

	Bisher jährl.	Künftig jährl.
<b>a) Pachteinnahmen</b>		
Pachteinnahmen	100 TEUR	100 TEUR
Betriebskostenzuschuss – Anteil laufende Unterhaltung	-100 TEUR	-100 TEUR
Saldo	0	0
<b>b) Betriebskostenzuschuss</b>		
– Anteil Finanzierung	-150 TEUR	-150 TEUR
– Betriebskostenzuschuss *	-150 TEUR	- 300 TEUR
Saldo	-300 TEUR	- 450 TEUR
nachrichtlich: mögliche Namensrechtserlöse		150 TEUR

\* Der bisherige Betrag in Höhe von 150 TEUR wurde, soweit nicht benötigt, der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Im Businessplan (siehe Anlage) sind sämtliche Wartungs- und laufende Instandhaltungsbeträge eingestellt.

Darüber hinausgehende Beträge für die Dach- und Fachunterhaltung sowie Ersatzinvestitionen im Bereich der technischen Anlagen werden im Bedarfsfall zusätzlich zur Verfügung gestellt. Die Übernahme der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG, der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH und der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH

Unterhaltungskosten für die Heizungsanlage sind über die Contracting - Vereinbarung mit den Stadtwerken abgegolten.

#### **4. Werklohnstundung**

Die Werklohnstundung umfasst die Rückzahlung eines Kaufpreisanteils von derzeit noch rund 4,6 Mio. EUR. Die restlichen Kaufpreisanteile für die Arena sind bereits bezahlt. Die Annuität beläuft sich auf 383 TEUR/ a und setzt sich derzeit aus rund 220 TEUR Zins- und 163 TEUR Tilgungsanteil zusammen. Mit der LHI wird derzeit über eine Ablöse bzw. Umschuldung verhandelt mit dem Ziel, die Zinsbelastung für den Haushalt zu reduzieren.

#### **5. Namensrechte**

In der Zahlendarstellung des Businessplans sind noch keine Namensrechtserlöse berücksichtigt. Nachdem sich die Wirtschaft in den vergangenen zwei Jahren in der tiefsten Krise der Nachkriegszeit befand, kann von erzielbaren Erlösen in Höhe von 150 TEUR/ a bis 250 TEUR/a ab 2011 ausgegangen werden. Hierdurch würde sich das Betriebsdefizit entsprechend verringern.

### **III. Betriebsstruktur für die Interimsphase**

#### **1. Veranstaltungsakquise, Belegungsmanagement und technische Abwicklung**

Diese Aufgabenbereiche, die bisher von eigenem Personal bzw. bzgl. Akquise über einen Dienstleistungsvertrag von SEM wahrgenommen wurden, werden in der Interimsphase durch Mitarbeiter des Forums in den Abteilungen Marketing/Vertrieb und Technik wahrgenommen. Zu diesem Zweck wird ein entsprechender Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.

Im Bereich Marketing und Vertrieb sind für die Anfangsphase zwei neue befristete Stellen zu schaffen, was zum einen durch Aufstockung von Teilzeitdeputaten und mit einer Neueinstellung umsetzbar ist. Im Bereich Technik wird der Mehraufwand durch vorhandenes Personal in Kombination mit der Aufstockung einer auf 50%-reduzierten Stelle und der Beauftragung entsprechender Dienstleister abgedeckt. Die zusätzlichen Personalaufwendungen von rd. 170 TEUR sind im Businessplan berücksichtigt. Die erforderlichen Qualifikationen für die technische Leitung der Arena sind bei mehreren Mitarbeitern der Forum-Technik vorhanden.

Die Entscheidung über ein zentrales Veranstaltungsstättenmanagement kann in einem zweiten Schritt ggf. mit der Entscheidung über einen endgültigen Betrieb der Arena durch die Stadt erfolgen.

Zumindest in der Startphase wird bei der Veranstaltungsakquise auch auf die Unterstützung externer Agenturen zurückgegriffen. Ob die beschriebenen Personalkapazitäten und Aufstockungen für den Betrieb der Arena ausreichen ohne den Betrieb des Forums zu beeinträchtigen, muss aufmerksam beobachtet werden, ggf. muss hier nachkorrigiert werden.

#### **2. Vermarktung der hallengeborenen Rechte**

Die Vermarktung der hallengeborenen Rechte (Innen- und Außenwerbung, Business-Seats, Logen etc.) kann nicht bzw. maximal veranstaltungsbezogen durch die Forum-Mitarbeiter erfolgen. Es ist deshalb zwingend eine Vergabe an einen externen Dienstleister erforderlich. Für diese Aufgabe ist aus Sicht der Verwaltung die EnBW Ludwigsburg mit ihrem regionalen Netzwerk gut geeignet. Die Verwaltung wird deshalb weitere Gespräche führen, um die EnBW Ludwigsburg in geeigneter Weise in die Vermarktung mit einzubinden.

### **3. Übrige Aufgaben**

Das technische Gebäudemanagement wird in die Verantwortung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft ggf. in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister übergeben. Die MüllerAltvatter Gebäudemanagement GmbH hat angeboten das technische Gebäudemanagement zu reduzierten Konditionen weiterzuführen. Um ausreichend Zeit für eine Prüfung, Ausschreibung und Vergabe zu gewinnen, ist vorgesehen MüllerAltvatter bis zum Jahresende weiter zu beauftragen. Künftig werden die Leistungen ausgeschrieben.

Die Buchführung kann teilweise durch Mitarbeiter des Forums mit Unterstützung städtischer Mitarbeiter, einer städtischen Beteiligungsgesellschaft oder einem externen Dienstleister erfolgen.

### **4. Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG und der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH wird ab 01.08.2010 an Herrn Olaf Dienelt vom Fachbereich Liegenschaften, die Geschäftsführung der Arena Ludwigsburg Betriebs GmbH wird ab 01.08.2010 an Frau Petra Roser und Herr Uwe Greipel-Dominik vom Fachbereich Kunst und Kultur übertragen. Die Geschäftsführer erhalten jeweils eine Aufwandsentschädigung von 400 EUR monatlich.

### **5. Beirat der Arena Objekt KG**

Bei allen Gesellschaften erfolgt die Steuerung durch die Gesellschafterversammlung, so dass über § 9a der Hauptsatzung der WKV als Beteiligungsausschuss für die zentralen Aufgaben der Gesellschaften zuständig ist. Zusätzlich wird die Weisungsbefugnis zur Festsetzung des Wirtschafts- und Finanzplans (Beschlussantrag Nr. 4) auf den WKV übertragen, die vom § 9a der Hauptsatzung bisher nicht erfasst ist.

Darüberhinaus wird bei der Arena Objekt KG ein Beirat eingerichtet Er besteht aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzenden, 6 Mitgliedern des Gemeinderats und 2 Vertretern der Stadtverwaltung. Als Vertreter der Stadtverwaltung werden Herr Erster Bürgermeister Konrad Seigfried und Frau Wiebke Richert als Leiterin des Fachbereichs Kunst und Kultur entsendet. Der Beirat soll 2 – 4 Mal jährlich tagen und folgende Aufgaben wahrnehmen:

- a) Vorberatung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung
- b) Festlegung der Geschäftspolitik;
- c) Maßnahmen und Vertragsabschlüsse, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen (insbes. Rechtsgeschäfte von wesentlicher Bedeutung oder solchen, die die Gesellschaft über das laufende Geschäftsjahr hinaus belasten);
- d) Abstimmung von Eigenveranstaltungen

Die noch zu überarbeitende Gesellschaftersatzung, die dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt wird, wird entsprechende Regelungen mit Wertgrenzen enthalten.

## **IV. Steuerrechtliche und kommunalrechtliche Auswirkungen**

### 1. Steuerrecht

Für das bisherige Vertragskonstrukt liegt eine verbindliche Auskunft des Finanzamts vor, die für den städtischen Verpachtungs-BgA den Vorsteuerabzug erlaubt. Deshalb empfiehlt der Steuerberater an der KG als Partner festzuhalten, um diesen Vorsteuerabzug nicht zu gefährden. Zur Absicherung werden evtl. steuerliche Auswirkungen der Übernahme der Arena Objekt KG durch die Stadt mit dem Finanzamt Ludwigsburg abgeklärt.

### 2. Gemeindefirtschaftsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 102 Abs. 1 GemO darf die Stadt ungeachtet der Rechtsform wirtschaftliche Unternehmen nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Mit der Durchführung von Sportveranstaltungen und Konzerten fördern die Gesellschaften Kultur und Sport und erfüllen damit einen öffentlichen Zweck im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Dieser Zweck wird in den Gesellschaftsverträgen sichergestellt.

Durch die Vertretung im Beirat und in der Gesellschafterversammlung kann die Stadt einen angemessenen Einfluss auf das Unternehmen ausüben. Als Kommanditist und durch die Rechtsform GmbH ist die Haftung der Stadt Ludwigsburg auf die Haft- bzw. Stammeinlagen beschränkt.

Die Übernahme von Gesellschaftsanteilen ist gem. § 108 i.V.m. § 103 Abs.1 GemO dem Regierungspräsidium Stuttgart vorzulegen.

Für die Übernahme der Prüfung der Gesellschaften durch den Fachbereich Revision ist die Befreiung von der Prüfungspflicht für große Kapitalgesellschaften nach § 103 Abs. 1 Satz 2 GemO erforderlich. Die Befreiung ist möglich, wenn andere geeignete Prüfungsmaßnahmen – in diesem Fall die Prüfung der Gesellschaften, die den kleinen Kapitalgesellschaften zuzuordnen sind, durch den Fachbereich Revision – gewährleistet sind. (§ 103 Abs. 1 GemO regelt die entsprechende Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und ist deshalb auch für die KG als Personengesellschaft anzuwenden.) Ein entsprechender Antrag wird beim Regierungspräsidium gestellt werden.

## **V. Auswirkungen auf den Projektvertrag**

Die Übernahme der Gesellschaftsanteile an der Arena KG erfordert hinsichtlich der neuen Gesellschafterstruktur einige Anpassungen des Projektvertrags bezüglich Bürgschaften, Instandhaltungskonto u. ä. Der Umfang wird derzeit noch vom Rechtsanwaltsbüro MenoldBezler ermittelt. Die Verwaltung wird über die erforderlichen Änderungen nach der Sommerpause berichten.

## **VI. Gesellschaftsverträge**

Die Gesellschaftsverträge der Komplementär-GmbH, der KG und der Betreibergesellschaft sind anzupassen bzw. zu überarbeiten. Dies erfolgt im Falle der Zustimmung durch den Gemeinderat während der Sommerpause und entsprechend des vom Gemeinderat beschlossenen Mustergesellschaftsvertrags. Die geänderten Gesellschaftsverträge werden dem Gemeinderat nach der Sommerpause zur Kenntnis gegeben.

**Unterschriften:**

**Kiedaisch**

**Betz**

**Verteiler: D I, D II, 10, 14, 20, 23, 41, PG MFH**