



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Finanzen  
Projektgruppe Multifunktionshalle

**Sachbearbeitung:**

Ulrich Kiedaisch  
Petra Betz

**Datum:**

10.09.2010

VORL.NR. 373/10

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	21.09.2010	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	21.09.2010	NICHT ÖFFENTLICH

**Betreff:** Arena Ludwigsburg - Übernahme des Betriebs und aktueller Sachstand

**Bezug:** Vorl. Nr. 352/07  
Vorl. Nr. 277/10 und 330/10

**Anlagen:** Gesellschaftsverträge  
Außerplanmäßige Einnahmen und Ausgaben

**Beschlussvorschlag:**

1. Die in der Anlage dargestellten Einnahmen und Ausgaben für den Betrieb der Arena werden außerplanmäßig bewilligt. Die notwendigen Mehrausgaben können durch die Mehreinnahmen gedeckt werden.
2. Die Gesellschaftsverträge der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG und der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH werden zur Kenntnis genommen.
3. Der für die Arena GmbH und Co. KG vorgesehene Beirat wird vorläufig nicht besetzt. Über die weitere Entwicklung des Arenabetriebs wird regelmäßig im WKV berichtet.

**Sachverhalt/Begründung:**

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Vorlage Nr. 330/10 „Übernahme der Arena GmbH und Co. Objekt Ludwigsburg KG, der Arena Verwaltung GmbH und der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH“ am 21.07.2010 hat die Verwaltung auf dieser Basis weitere Verhandlungen mit den bisherigen Vertragspartnern geführt. In den Details gab es dann doch noch unterschiedliche Positionen, so dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag nicht in allen Punkten umgesetzt werden konnte. Im Vordergrund der Gespräche stand für die Vertreter der Verwaltung die Vorgabe, den Betrieb „altlastenfrei“ und ohne Risiken für die Stadt zu übernehmen.

## **1. Ergebnis der Verhandlungen**

### **a. Betrieb der Halle**

Die Stadt hat mit Vertrag vom 01.09.2010 den Betrieb der Arena Ludwigsburg rückwirkend zum 01.08.2010 übernommen. Ursprünglich war geplant, auch die Anteile der Arena Ludwigsburg Betriebsgesellschaft mbH zu übernehmen und den Betrieb vorläufig weiter dort abzuwickeln. Zur Übernahme dieser Anteile konnte allerdings keine Einigung erzielt werden, da die Vertragspartner nicht bereit waren, eventuelle Haftungsrisiken aus den bisherigen Geschäften zu übernehmen.

Nachdem keine Einigung zu Risiken aus der Betriebs GmbH (verschuldensunabhängige Garantien – altlastenfreie Übernahme) erzielt werden konnte, haben sich die Vertragspartner darauf verständigt, den Betrieb direkt an die Stadt zu übertragen. Der Betreibervertrag zwischen der Arena KG und der Betriebs GmbH wurde beendet.

Die Nachunternehmerverträge der Betriebs GmbH (z.B. Getränkelieferverträge, Catering etc.) werden an die Stadt übertragen, ebenfalls übernommen werden die Wartungsverträge aus dem Gebäudemanagementvertrag mit Müller-Altwater, allerdings hat sich die Stadt hier einen Prüfungsvorbehalt einräumen lassen.

Durch diese Lösung konnte auch die Insolvenz der Betriebsgesellschaft vermieden werden. Die Betriebsgesellschaft soll nun entweder liquidiert oder als Mantel für spätere GmbH-Neugründungen bei der BAM vorgehalten werden. Die BAM wird der Stadt noch ein Angebot zum Kauf der städtischen Gesellschaftsanteile machen.

### **b. Übernahme der Arena GmbH & Co. Objekt Ludwigsburg KG und der Arena Ludwigsburg Verwaltung GmbH**

Wie vom Gemeinderat am 21.07.2010 beschlossen hat die Stadt zum 01.08.2010 alle Anteile an der Arena KG und der Komplementär GmbH übernommen. Die Übernahme dient der Sicherung der Restliquidität der Gesellschaften für die Stadt. Der in der KG vorhandenen Kassenbestand beträgt zum Übernahmzeitpunkt rd. 455 T€. Von diesem Kassenbestand werden vorerst das von der Stadt an die KG am 08.10.2009 gewährte Darlehen in Höhe von 204 T€ an die Stadt zurückgeführt. Der dann noch verbleibende Restbetrag wird vorläufig in der KG belassen.

Die nach der Teilbeendigung des Projektvertrags in der Arena KG noch verbleibenden Geschäftsbereiche sind gering; sie betreffen alleine noch die Werklohnstundungszahlungen der Stadt. Es ist beabsichtigt, diese mit Zustimmung der finanzierenden Bank direkt an die Stadt zu übertragen und die Gesellschaften entweder mit der Stadt zu verschmelzen oder als leere „Hülle“ für mögliche künftige Gesellschaften vorzuhalten. Diese Entscheidung fällt im Zusammenhang mit dem endgültigen Betriebsmodell für die Arena bzw. das Zentrale Veranstaltungsmanagement.

Die Besetzung des Beirats ist in Folge des Betriebs direkt durch die Stadt nach Ansicht der Verwaltung momentan entbehrlich. Die Verwaltung sagt zu, über den Betrieb der Arena regelmäßig im WKV zu berichten.

## **2. Wesentliche Regelungen der abgeschlossenen Verträge**

Die vertragliche Umsetzung der gesamten Verhandlungsergebnisse erforderte eine Reihe von Regelungen mit den bisherigen Partnern, die Wichtigsten werden nachfolgend erläutert:

### **a. Instandhaltung**

Das Instandhaltungskonto mit einem Restbestand von rd. 175 TEUR erhält die Stadt. Bei Beendigung des Projektvertrags muss das Instandhaltungskonto lt. Projektvertrag einen Betrag von 300 TEUR aufweisen. Die Differenz von 125 T€ wird von BAM/Müller-Altwater durch Personaldienstleistungen (drei Mitarbeiter aus dem technischen Bereich) und durch eine Werbevereinbarung über 5 Jahre ausgeglichen.

Die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. Hausmeisterdienstleistungen) werden nicht an Müller-Altwater vergeben. Das technische Gebäudemanagement wird insgesamt in die Verantwortung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft gegeben. Die Wartungsverträge, die von Müller-Altwater mit Dritte geschlossen wurden, können von der Stadt nach Prüfung übernommen werden.

### **b. Baumängel und Gewährleistung**

Die bestehende Bürgschaft für Gewährleistung und Betrieb über 1,0 Mio. EUR wird durch eine reine Gewährleistungsbürgschaft der BAM über 1,0 Mio. EUR ersetzt.

Eine Reihe von nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu behebende Mängel wird monetär abgelöst. Dagegen gerechnet werden bauliche Mehrleistungen der BAM sowie der Wert der sogenannten „aktiven Komponenten“ (z.B. W-LAN-Netzwerk, Satellitenanlage, Telefonanlage etc.). Aus dieser Aufrechnung erhält die Stadt noch 13.500 €.

Das Recht der Stadt zur Geltendmachung etwaiger künftiger Gewährleistungsansprüche für Baumängel und Folgeschäden bleibt unberührt.

### **c. Beendigung bisher bestehender Verträge der Arena KG**

Der zwischen Arena KG und Müller-Altwater bestehende Gebäudemanagementvertrag, der auch die Gewährleistungsverfolgung umfasste, wird beendet. Ebenso wird der zwischen Arena KG und Arena Betriebs GmbH bestehende Betreibervertrag beendet, um den Betrieb auf die Stadt zu überführen. Beide Verträge wurden bereits zum 30.06.2010 beendet, um Kosten zu sparen.

### **d. Ausstattung der Halle, Urheber- und Namensrecht**

Alle vorhandenen Ausstattungsgegenstände (auch die über die im Projektvertrag vereinbarten Gegenstände wie z.B. Großkücheneinrichtung) werden ohne weitere Nachzahlungen übergeben. Ebenso wird die Übertragung aller Urheberrechte und des Namensrechts an die Stadt Ludwigsburg vereinbart. Dies bedeutet, dass etwaige Erlöse aus dem Verkauf des Namensrechts künftig in vollem Umfang der Stadt zufließen.

#### **e. Überleitung des Betriebs auf die Stadt**

Die Stadt kann bis zum Ende des Jahres 2010 bzw. des Arbeitsverhältnisses auf das bei der Arena Betriebs GmbH noch bestehende Personal sowie das Personal bei Müller-Altvatter, das bisher den Betrieb der Halle unterstützt hat, kostenlos zurückgreifen (siehe Ziff III 1.). Die Arena Betriebs GmbH wird ihre Nachunternehmerverträge (z.B. Catering, Bier- und Getränkelieferungen, Sicherheitsdienst etc.) auf die Stadt übertragen. Soweit die Vertragspartner einer Übertragung nicht zustimmen, wird die Arena Betriebs GmbH die Verträge für die restliche Vertragslaufzeit für die Stadt weiterführen.

#### **f. Wärmeversorgung Courtside**

Das Courtside-Gebäude wird durch die Contracting-Anlage der Arena mitversorgt. Der zugrundeliegende Wärmemittelversorgungsvertrag zwischen Arena Betriebs GmbH und der Arena Objekt Sportinternat KG wird auf die Stadt übertragen.

#### **g. Werklohnstundungen/Zustimmung der LBBW**

Die Werklohnstundungen für die Halle, die Tiefgarage und den anteiligen Betriebskostenzuschuss werden von der Stadt künftig direkt an die LBBW bezahlt. (Die Arena KG hat ihre Forderungen an die LBBW verkauft.) Die LBBW hat ihre Zustimmung zur Änderung des Projektvertrags und zum Verzicht der Arena KG auf die Auszahlung des Restdarlehens von 446 TEUR (650 – 204 TEUR) erteilt.

#### **h. Kaufvertrag Gesellschaften**

Die Kommanditanteile der Arena KG sowie die Gesellschaftsanteile der Verwaltungs-GmbH wurden wie beabsichtigt übernommen. Zum 31.07.2010 wurde durch die Arena KG aus der Buchführung auf Grundlage der für einen Jahresabschluss geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften ein Zwischenabschluss erstellt. Dieser Stichtagsabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehen. Der Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft enthält den Wortlaut eines uneingeschränkten Testats, welches die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilen würde, wenn es sich um die Prüfung eines Jahresabschlusses der Arena KG handeln würde. Dasselbe gilt für die Verwaltungs-GmbH.

#### **i) Notarielle Beurkundung, Geschäftsführung,**

Alle Verträge (Rahmenvertrag, Kommandit- und Geschäftsanteilskaufvertrag) wurden am 01.09.2010 unterschrieben und notariell beurkundet. Da Herr Seigfried urlaubsbedingt an diesem Notartermin nicht teilnehmen konnte, wurden Frau Petra Betz und Herr Harald Kistler vom Fachbereich Finanzen als vorläufige Geschäftsführer der Arena KG und der Verwaltungs-GmbH bestellt. Die Bestellung von Herrn Seigfried wird nach dessen Urlaub nachgeholt.

#### **j) Vertragseinsicht durch den Gemeinderat**

Bei Interesse können die Verträge beim Fachbereich Finanzen eingesehen werden.

### **3. Gesellschaftsverträge**

Die Gesellschaftsverträge wurden entsprechend der Vorlage Nr. 330/10 auf der Basis des städtischen Mustergesellschaftsvertrages erstellt und liegen als Anlage bei.

### **4. Vermarktung der hallengeborenen Rechte**

Wie der Presse bereits zu entnehmen war, hat sich die Stadt mit der BG Ludwigsburg e.V. über einen Vermarktungsvertrag verständigt. Die BG erhält das Recht, sämtliche sogenannte hallengeborenen Rechte (Logen, Business-Club, Werbeflächen etc.) exklusiv zu vermarkten. Beide Partner sind sich einig, dass nur durch eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Eigentümer (Stadt) und der BG Ludwigsburg e.V. als Ankermieter ein erfolgreicher Betrieb und eine erfolgreiche Vermarktung der Arena erreicht werden kann. Die BG erhält für die Vermarktungsaktivitäten eine Fixvergütung und Provisionen aus den Vermarktungseinnahmen. Im Gegenzug hat die BG auf einen ihr bisher vertraglich zugesicherten pauschalen Anteil an den Werbeeinnahmen verzichtet. Die Konditionen sind so gestaltet, dass bei einer erfolgreichen Vermarktung beide Partner in gleicher Weise von den zusätzlichen Einnahmen profitieren.

### **5. Finanz- und haushaltstechnische Umsetzung**

In der Folge der Übernahme des Betriebs durch die Stadt müssen die Einnahmen und Ausgaben nachträglich noch im Haushalt veranschlagt werden. Der bisher vorgesehene Wirtschaftsplan der Betriebs GmbH für das Rumpfbjahr 2010 (siehe Anlage zur Vorl. Nr. 330/10) wird nun im Haushalt abgebildet. Die in der Anlage dargestellten Einnahmen und Ausgaben des Betriebs sind außerplanmäßig zu genehmigen.

Die finanziellen Folgen des Arenabetriebs werden im bereits vorhandenen Unterabschnitt 8450 abgebildet. Die Bewirtschaftung der Mittel erfolgt durch den Fachbereich Kunst und Kultur, Geschäftsbereich Forum.

Durch die Einnahmen aus den Veranstaltungen und der Vermarktung sowie der Auflösung des Instandhaltungskontos können die jetzt im städtischen Haushalt zu veranschlagenden zusätzlichen laufenden Ausgaben zzgl. der notwendigen investiven Ausgaben (z.B. zweiter Server für die Haustechnik, weiterer Ausbau von 1-2 Logen) gedeckt werden, so dass in 2010 keine zusätzliche Belastung für den Haushalt entsteht.

Die zusätzlichen Personalkosten von rd. 40 T€, die beim Unterabschnitt 8400 (Forum) anfallen, können im Jahr 2010 aus dem Personalkostenbudget gedeckt werden.

Aus den liquiden Mitteln der Arena KG wird das in 2009 gewährte Darlehen von 204 T€ wieder an die Stadt zurückgeführt und im Vermögenshaushalt vereinnahmt, ebenso werden die bis dato entstandenen Zinsen von 7.300 € bezahlt.

### **6. Noch zu erledigende Aufgaben**

Wie in der Vorlage 330/10 dargestellt, wird die Verwaltung bis zum Jahresende einen Vorschlag für das endgültige Betriebskonzept der Arena unter Einbeziehung der Überlegungen zu einem zentralen Veranstaltungsmanagement vorlegen. In diesem Zusammenhang werden auch die möglichen Rechtsformen (Regiebetrieb, Eigenbetrieb, GmbH) geprüft.

Parallel werden auch Gespräche mit privaten Betreibern geführt um abzuklären, unter welchen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen diese ggf. den Betrieb der Arena übernehmen würden.

In Abhängigkeit von der Entscheidung zum künftigen Betriebskonzept wird dann auch zu entscheiden sein, ob die Arena KG bzw. die Verwaltungs-GmbH weiterhin benötigt bzw. als Mantel für die künftige Betriebs-GmbH genutzt oder mit der Stadt verschmolzen wird.

**Unterschrift:**

Ulrich Kiedaisch

**Verteiler:**

DI, DII, 10, 14, 20, 23, 41, PG MFH