

## **Vorlage an den Gemeinderat**

Geschäftszeichen

**GMT/LM**

Datum

**15.12.2020**

bearbeitet von:

**Mag. Markus Eidenberger**

Zimmer / DW

**P200 / 1502**

### **Gründung der Projektgesellschaft „Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG“ und Errichtung des Donauparkstadions Linz**

Im Zuge der Einrichtung eines Baurechts auf das Stadion der Stadt Linz (Gugl) zu Gunsten des LASK, durch die der FC Blau Weiß Linz eine neue Spielstätte benötigt, wurde die ILG KG beauftragt, Vorbereitungen und Planungen für die Errichtung eines neuen bundesligatauglichen Stadions am Standort des alten „Donauparkstadions“ zu beginnen.

Auf Vorschlag der städtebaulichen Kommission wurde für die Errichtung des „Donauparkstadions“ ab Herbst 2019 eine gemeinsame Entwicklung dieses Projekts mit der in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Errichtung eines Möbelhauses der Fa. XXXLutz geprüft. Die ursprüngliche Idee der Errichtung des Stadions auf einem Sockel, der die Tiefgarage des Möbelhauses beherbergen sollte, wurde auf Vorschlag der Fa. XXXLutz dahingehend adaptiert, dass statt der Tiefgarage das Lager des Möbelhauses in einen solchen Sockel aufgenommen werden sollte. Auf Basis einer entsprechenden Machbarkeitsstudie wurde durch die ILG ein architektonischer wettbewerblicher Dialog ausgelobt, aus dem der Entwurf der Bietergemeinschaft Mauch / Margula / Gallister siegreich hervorging. Eckpunkte dieses Entwurfs sind:

- Im Sockel befinden sich das zweigeschossige Möbellager, eines davon ist ein Untergeschoss, sowie die An- und Ablieferungszone.
- Oberhalb des Sockels ist das eigentliche Stadion positioniert. Dieses krägt in Richtung des Möbelhauses über die südöstlich gelegene Zufahrtsstraße zwischen Stadion und Möbelhaus aus, sodass ein Halbtunnel bzw. eine große Arkade entsteht.
- Das Stadion entspricht dem Standard der österreichischen Bundesliga und auch den sehr ähnlichen UEFA-Stadionkategorien 2 bzw. 3. Daraus ergibt sich die Anzahl von mindestens 5.000 Plätzen (davon bis zu 2.000 Stehplätze bei nationalen Spielen) bzw. (einfach umrüstbar) 4.500 Sitzplätzen ohne Stehplätze. Damit wären international (neben Qualifikationsspielen zu den Europacupbewerben der Männer) vor allem auch Wettbewerbs-Länderspiele der Damen oder der Nachwuchsklassen zulässig.
- Der Publikums-Haupteingang soll zum Donaudamm ausgerichtet sein, der Gästeeingang an der nordöstlichen Ecke liegen, die Haupttribüne ist die südwestliche Tribüne. Ein VIP-Bereich für 500 Personen ist vorgesehen und ist so geplant worden, dass er außerhalb der Spieltage ganzjährig gastronomisch als „Donauterrassenrestaurant“ nutzbar ist.
- Südwestlich des Möbellagers (bis zur Front der Auffahrtsstraße der neuen Eisenbahnbrücke) und nordwestlich zum Donaudamm hin ergeben sich im Erdgeschoss

des Sockels Restflächen, die zur Drittverwertung geeignet sind: Büro- oder Geschäftsflächen, eine weitere ganzjährige Gastronomiezone (Café) ebenerdig am Damm mit Ausrichtung zum Donauraum, weitere Lagerflächen.

In intensiven Gesprächen mit der Fa. XXXLutz hinsichtlich rechtlicher, abwicklungstechnischer sowie vergaberechtlicher Überlegungen wurde deutlich, dass die optimale Konstruktion eines solchen gemeinsamen Vorhabens darin besteht, dass eine im Eigentum der ILG stehende Projektgesellschaft das Gesamtbauwerk errichten, im Eigentum behalten und die von der Fa. XXXLutz benötigten Gebäudeanteile an die Fa. XXXLutz vermieten soll (ebenso wie die drittverwertbaren Flächen an andere Mieter).

Dass eine Leistung des vom FC Blau Weiß Linz verlangten Anteils an der Finanzierung durch einen Einmalbeitrag nicht realistisch erscheint und dieser Beitrag daher in Form einer auf diesen Anteil angemessenen laufenden Mietzahlung für die Stadionnutzung erfolgen wird, spricht zusätzlich für eine Konstruktion einer Projektgesellschaft, die nach der Errichtung als Vermieterin auftritt.

Diese Projektgesellschaft kann auf Basis von hinterlegten Kalkulationen und Planannahmen somit aus diesen kumulierten Mieterträgen einen erheblichen Finanzierungsanteil für das Gesamtbauwerk direkt bedienen (nämlich bis zu 18 Mio. €, s.u.). Die geschätzten Gesamterrichtungskosten für das Gesamtbauwerk liegen unter Berücksichtigung der Bandbreite von 12 % bei maximal 28 Mio. € zzgl. Veränderungen des Baukostenindex bis zur Fertigstellung.

Selbst bei voller Ausnutzung der Bandbreite kann also mit dem zugesagten Finanzierungsanteil des Landes OÖ iHv 3 Mio. €, einem nicht rückzahlbaren Zuschuss durch die ILG KG iHv 3,5 Mio. € sowie einem geplanten rückzahlbaren Zuschuss der ILG KG an die Projektgesellschaft iHv 3,5 Mio. € (gedacht als Vorschuss für den durch die Miete aufzubringenden Vereinsanteil) das Auslangen gefunden werden. Diese Mittel von insgesamt 10 Mio. € werden als Kommanditkapital durch die ILG KG in die neu zu gründende Gesellschaft eingebracht. Die Rückführung des rückzahlbaren Anteils des Zuschusses der ILG KG soll idealerweise dadurch möglich sein, dass die Gesellschaft durch inflationsbedingt steigende Mieteinnahmen in zunehmendem Ausmaß Cash-Überschüsse erwirtschaften wird, und kann daher in Form von Herabsetzungen des Kommanditkapitals erfolgen.

Eine eigenständige Projektgesellschaft ist deswegen notwendig, weil die Finanzierungsstruktur der ILG KG auf nicht projektzugeordnete Globalfinanzierung ausgerichtet ist, dieses Projekt aber eine klare Zuordnung der Finanzierung und der zugehörigen Ertragsströme nötig macht. Um den Aufwand möglichst gering zu halten, soll diese Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co KG errichtet werden, mit der ILG GmbH als geschäftsführender Komplementärin und der ILG KG als einziger Kommanditistin. Damit sind weder eine eigenständige Geschäftsführung noch ein eigenständiger Aufsichtsrat notwendig, da beide Funktionen die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der ILG GmbH automatisch mit übernehmen. Die Formulierungen des Gesellschaftsvertrags werden von dem der ILG KG übernommen, womit genau dieselben Bestimmungen hinsichtlich Geschäften, die dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen sind, wie in der ILG selbst auch in der Projektgesellschaft gültig sind. Somit ist die Governance (Regelwerk der Gesellschaft, Satzung) mit den innerhalb der Unternehmensgruppe der Stadt Linz verankerten Regelwerken (Beteiligungsrichtlinien) konform.

Daher ist auch für die vorliegende Investition „Errichtung des Donauparkstadions“ durch die Projektgesellschaft die Zustimmung der Gesellschafter erforderlich, die aufgrund der Beteiligungsrichtlinie innerhalb der Stadt Linz an die Zustimmung des Gemeinderats als zuständiges Organ rückgekoppelt ist.

Den täglichen Betrieb des Stadions inklusive Wartungen, Reinigung, „Greenkeeping“ etc. übernimmt der FC Blau Weiß Linz als Mieter. Bei der Projektgesellschaft verbleibt die übliche vermietetseitige Gebäudeinstandhaltung. Dies und die Verwaltung der Projektgesellschaft (Buchhaltung, Vertragsverwaltung etc.) können von den Strukturen der ILG GmbH und ILG KG ohne zusätzliche Ressourcen übernommen werden, die Projektgesellschaft selbst beschäftigt damit kein eigenes Personal.

Durch die Vermietungen gehen die Projektgesellschaft und auch die ILG KG ein kaufmännisches Risiko ein, das aber kalkulierbar ist. Finanzierung und Risiken liegen nicht direkt bei der Stadt Linz, sondern in der ILG KG bzw. der Projektgesellschaft. Zur Einschätzung der Risiken wurden in Abstimmung mit dem Beteiligungsmanagement der Stadt Linz mehrere „Stresstest-Szenarien“ berechnet, konkret (1) ein niedrigerer Lagermietertrag, sollte nach Ablauf der unkündbaren Grundmietzeit von 15 Jahren die Fa. XXXLutz nicht weitermieten und zusätzlich danach eine niedrigere Miete von -10 % notwendig werden, (2) der Ausfall von 50 % der restlichen Drittmieten für den ganzen Betrachtungszeitraum und (3) der gänzliche Ausfall der Miete des FC Blau Weiß Linz (ohne etwaige Kompensation). Schließlich wurden diese drei Stresstest-Szenarien kombiniert. In diesem Szenario wäre über den Gesamtfinanzierungszeitraum von 40 Jahren einerseits die Rückzahlung des rückzahlbaren Zuschussanteils der ILG KG nicht möglich (3,5 Mio.€), andererseits eine jährliche Zuzahlung an die Projektgesellschaft notwendig, die im 16. Jahr ihren Maximalwert in Höhe von ca. 190.000 € erreicht und anschließend bis auf ca. 70.000 € im 40. Jahr sinkt, im Durchschnitt ca. 140.000 € pro Jahr, über den Gesamtbetrachtungszeitraum summiert ca. 5,6 Mio. € beträgt. Insgesamt beläuft sich das Risiko gemäß „Stresstest-Szenarien“ sohin auf ca. 9,1 Mio. € über den Gesamtbetrachtungszeitraum.

Sollte die Statistik Austria die intendierte Finanzierungs konstruktion (Abwicklung via einer neu zu gründenden Projektgesellschaft als Tochter der ILG KG) als dem Sektor Staat zu-rechenbar klassifizieren, dann würde sich im Projektzeitraum der Finanzierungssaldo der Landeshauptstadt Linz (einmalig) und der Maastricht-Schuldenstand der Landeshauptstadt Linz (gezeigt im Rahmen der künftigen Rechnungsabschlüsse) entsprechend dem Fremdfinanzierungsanteil des Gesamtprojektes erhöhen. Gemäß der aktuellen Klassifikation der Statistik Austria bzgl. der ILG KG als Sektor-Staat-Unternehmen erhöht sich jedenfalls der Finanzierungssaldo sowie der Maastricht-Schuldenstand um den von der ILG KG bezuschussten Kommandit-Anteil in Höhe von 7 Mio. €.

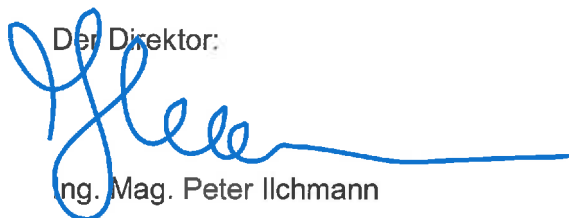
Besondere Beschlussfassungserfordernisse liegen nicht vor.

Die Zuständigkeit des Gemeinderats hinsichtlich der Gründung der Projektgesellschaft ergibt sich aus § 46 Abs. 1 Z. 2 StL 1992 sowie Abs. 7.3. lit. dd des Gesellschaftsvertrags der ILG KG iVm Punkt IV Abs. 1 der am 29.6.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Beteiligungsrichtlinie der Stadt Linz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderats hinsichtlich der Investition in das Hybridgebäude „Donauparkstadion“ ergibt sich aus Abs. 7.3. lit. m des Gesellschaftsvertrags der ILG KG bzw. des Gesellschaftsvertrages der noch zu gründenden Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG iVm Punkt IV Abs. 1 der am 29.6.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Beteiligungsrichtlinie der Stadt Linz.

Dementsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Direktor:



Ing. Mag. Peter Ilchmann

## Antrag

### **Gründung der Projektgesellschaft „Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG“ und Errichtung des Donauparkstadions Linz**

Der Gemeinderat beschließt:

- „1. Die Gründung der „Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG“ mit der Immobilien Linz GmbH als Komplementärin und der Immobilien Linz GmbH & Co KG als einziger Kommanditistin in Anlehnung an die Bestimmungen des bestehenden Gesellschaftsvertrags der Immobilien Linz GmbH & Co KG wie in der Beschlussvorlage ausgeführt wird genehmigt. Die am 29.6.2017 vom Gemeinderat beschlossene Beteiligungsrichtlinie gilt für die Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG gleichermaßen wie für die Immobilien Linz GmbH & Co KG, insbesondere hinsichtlich der Rückkoppelung von bestimmten Geschäften an die Zustimmung durch die zuständigen städtischen Organe.
2. Die in der Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG anfallenden Investitionskosten zur Errichtung des Hybridgebäudes „Donauparkstadion“ in Höhe von 25 Mio. € mit einer Bandbreite für Schätzungenauigkeit von 12 % auf Basis des Baukostenindex zum Zeitpunkt der Beschlussfassung werden genehmigt. Die Bedeckung erfolgt durch (über künftige Mieten zu bedienende) Fremdmittelaufnahme in der „Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG“ iHv bis zu 18 Mio. €, durch Sportstättenförderung des Landes OÖ iHv 3 Mio. € und durch einen von der Immobilien Linz GmbH & Co KG zu leistenden Zuschuss in Form von Kommanditkapital iHv 7 Mio. €, den diese wiederum durch Fremdmittelaufnahme finanziert und dessen Rückführung durch Cash-Überschüsse der Projektgesellschaft iHv 3,5 Mio. € im Laufe von 30 Jahren geplant ist.“

Information im Sinne § 48 StL 1992:

PR<sup>in</sup>, SR<sup>in</sup>

erfolgte per E-Mail vom 5.1.2021

Information DirektorInnen mitbeteiligter GB:

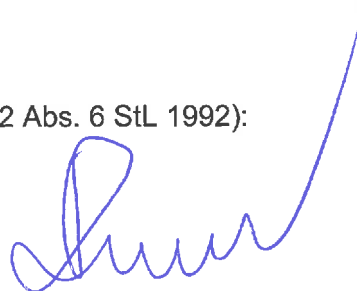
Dir/GS

erfolgte per E-Mail vom 5.1.2021

#### Ergeht an:

- 1) Vbgm<sup>in</sup> Hörzing
- 2) Vbgm Hein
- 3) Vbgm Mag. Baier
- 4) StR<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Schobesberger
- 5) GR Potočník

Herr B (nach § 32 Abs. 6 StL 1992):



- 6) GR<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Grönn
- 7) MDion/Kzl (5-fach)
- 8) FIWI (nur bei finanzieller Auswirkung)