

**Finanzierungsvereinbarung zur Modernisierung  
der Mercedes Benz Arena**

(„Arena 24“)

zwischen der

**Landeshauptstadt Stuttgart**

und der

**Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG**

mit dem Sitz in Stuttgart

- nachstehend auch „**Stadion KG**“ -

und dem

**VfB Stuttgart 1893 AG**

- nachstehend auch „**VfB AG**“ -

und der

**VfB Stuttgart Stadion GmbH**

(vormals: VfB Stuttgart Stadion GmbH & Co. KG)

mit dem Sitz in Stuttgart

- nachstehend auch „**Stadionpächter**“ -

## A. Vorbemerkung

### I. Darstellung der Rechtsverhältnisse

#### 1. Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG

1.1 An der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 722960 eingetragenen Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Stuttgart, sind als Gesellschafter beteiligt:

a) als persönlich haftender Gesellschafter:

Stadion Neckarpark Verwaltungs-GmbH  
mit dem Sitz in Stuttgart  
(Amtsgericht Stuttgart, HRB 726752)

ohne Kapitalanteil  
und ohne Beteiligung  
am Gesellschaftsvermögen

b) als alleiniger Kommanditist mit dem nachstehenden festen Kapitalanteil (Pflichteinlage):

Landeshauptstadt Stuttgart

EUR 27.000.000,00

1.2 Gegenstand der Stadion KG ist die Verwaltung und Nutzung des Fußballstadions Neckar-Park (Mercedes Benz Arena) einschließlich sämtlicher zum Betrieb des Stadions notwendiger Grundstücke und Gebäude.

1.3 Für die Rechtsverhältnisse der Stadion KG gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 8. April 2011.

1.4 Die Stadion KG ist Erbbauberechtigter an den dem Stadion zugeordneten Grundstücken. Für das Erbbaurecht gilt der Erbbaurechtsvertrag vom 10. Juli 2009 (Abschnitt A. II. der Urkundenrolle-Nr. 590/2009-B des Notars Rudolf Bezler in Stuttgart nebst Anlage A II. – nachstehend auch „**Erbbaurechtsvertrag**“).

## 2. Atypisch stille Gesellschaft

- 2.1 Die im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 750582 eingetragene VfB Stuttgart 1893 AG (nachstehend auch „**VfB AG**“) ist als atypisch stiller Gesellschafter an der Stadion KG mit einer Einlage von EUR 27.000.000,00 beteiligt. Für die atypisch stille Gesellschaft gilt der Vertrag über die atypisch stille Gesellschaft, abgeschlossen zwischen der Stadion KG und dem Verein für Bewegungsspiele Stuttgart 1983 e.V. – nachstehend auch „**VfB**“ – unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Stuttgart, in der Fassung vom 8. April 2011 nebst der Ergänzungsvereinbarung zum Freikartenkontingent vom 3. Juli 2009 - nachstehend auch „**Vertrag über die atypisch stille Gesellschaft**“. Die stille Beteiligung des VfB ist im Zuge der Ausgliederung des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs des VfB im Jahr 2017 auf die VfB AG übergegangen. Nach § 1 Absatz 2 des Vertrags über die atypisch stille Gesellschaft haben die Landeshauptstadt Stuttgart und die VfB AG als stiller Gesellschafter für das im Innenverhältnis bestehende Beteiligungsverhältnis der Landeshauptstadt Stuttgart und dem stillen Gesellschafter am Unternehmen ein Verhältnis von 60 % (Landeshauptstadt Stuttgart) zu 40 % (stiller Gesellschafter) festgelegt.
- 2.2 Nach näherer Maßgabe von § 8 des Vertrages über die atypisch stille Gesellschaft und § 15 des Gesellschaftsvertrags der Stadion KG ist der stille Gesellschafter an dem im Jahresabschluss der Stadion KG – korrigiert um das in der Spartenrechnung Sportveranstaltung ausgewiesene Ergebnis – so beteiligt, dass Verluste zunächst bis zur Höhe der Einlage des stillen Gesellschafters ausschließlich dem stillen Gesellschafter zugewiesen und von diesem getragen und seinem Verlustkonto belastet werden.

Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Verluste ist auf dem Verlustkonto des stillen Gesellschafters nach dem Stand vom 31. Dezember 2018 ein Betrag von EUR 22.118.942,09 ausgewiesen.

## 3. VfB Stuttgart Stadion GmbH, Pachtvertrag Stadion

- 3.1 An der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 735751 eingetragenen VfB Stuttgart Stadion GmbH mit einem Stammkapital von EUR 70.000,00 ist die VfB AG als alleiniger Gesellschafter mit einem Geschäftsanteil mit der lfd. Nr. 1 im Nennbetrag von EUR 1,00 sowie einem Geschäftsanteil mit der lfd. Nr. 2 im Nennbetrag von EUR 69.999,00 beteiligt.

Die VfB Stuttgart Stadion GmbH ist aus der formwechselnden Umwandlung der VfB Stuttgart Stadion GmbH & Co. KG (Amtsgericht Stuttgart, HRA 13404) hervorgegangen.

- 3.2 Die VfB Stuttgart Stadion GmbH ist Pächter der Mercedes Benz Arena, des Parkhauses P1 einschließlich des Verbindungsstegs zum Stadion sowie des Flst. 2842/8 (Gemarkung Bad Cannstatt) „OSA-Zwickel“.

Für das Pachtverhältnis gilt der Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen zwischen der Stadion KG, dem VfB, der VfB Stuttgart Stadion GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt Stuttgart, nebst folgenden Nachträgen bzw. Ergänzungen:

- Ergänzung zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen am 22. Mai 2009
- Konkretisierung der Anlage B 6 zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 26. Juli 2008, abgeschlossen am 12. März 2010
- Ergänzung zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen am 8. April 2011
- Ergänzung zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen am 1. Juli 2014
- Ergänzung zur Anlage B 5 – Berechnungsgrundlage Netto-Ticketeinnahmen zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen am 8. Juli 2016
- Ergänzung zum Pachtvertrag für das multifunktionale Fußballstadion vom 16. Juli 2008, abgeschlossen am 28. Juni 2019

- nachstehend zusammen insgesamt „**Pachtvertrag Stadion**“ genannt

Im Zuge der Ausgliederung aus dem VfB wurde die VfB AG Vertragspartner des Pachtvertrags.

- 3.3 Die derzeit bestehende Vertragsstruktur wurde zur Umsetzung der Finanzierung des Stadionumbaus in eine multifunktionale Fußballarena in den Jahren 2008 bis 2011 geschaffen. Sie hat sich nach Auffassung aller Beteiligten bewährt.
- 3.4. Es ist beabsichtigt, die VfB Stuttgart Arena Betriebs GmbH anstelle der VfB Stuttgart Stadion GmbH als Pächter in den Pachtvertrag Stadion aufzunehmen.

## **II. Vorhaben**

1. Die Mercedes Benz Arena bedarf zum Teil einer Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz. Dies gilt insbesondere für die Haupttribüne, die der älteste Teil des Stadions ist. Zudem entspricht die Mercedes Benz Arena in weiten Teilen baulich und technisch nicht mehr den internationalen Anforderungen und Maßstäben für vergleichbare multifunktionale Fußballstadien.

Im Zuge der strategischen Überlegungen zur Zukunftsfähigkeit der Mercedes Benz Arena hat die VfB AG die Vision „Arena 24“ erarbeitet. Im Zuge der Vision Arena 24 soll insbesondere die Haupttribüne grundsätzlich modernisiert werden. Daneben sind die Erneuerung und Modernisierung der vorhandenen Sicherheits- und technischen Einrichtungen Bestandteil der Vision Arena 24.

Die Gesamtinvestitionskosten für die Umsetzung der Vision Arena 24 werden sich voraussichtlich auf ca. EUR 65 Millionen belaufen.

2. Die VfB AG und die Landeshauptstadt Stuttgart haben ein gemeinsames Interesse an der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Mercedes Benz Arena. Sie beabsichtigen daher die Vision Arena 24 umzusetzen und gemeinsam mit der Stadion KG zu finanzieren. Hierfür soll die bestehende und bewährte Vertrags- und Gesellschaftsstruktur der Stadion KG und der atypisch stillen Gesellschaft genutzt werden.

## **B. Finanzierungsvereinbarung zur Modernisierung der Mercedes Benz Arena (Arena 24)**

### **I. Gesamtinvestitionskosten, Finanzierungsanteile**

1. Die an dieser Vereinbarung Beteiligten gehen davon aus, dass sich die Gesamtinvestitionskosten für die Umsetzung der Vision Arena 24 auf ca. EUR 65 Millionen belaufen werden.
2. Zur Finanzierung werden die an dieser Vereinbarung Beteiligten folgende Finanzierungsbeiträge leisten:
  - 2.1 Die Landeshauptstadt Stuttgart leistet bei der Stadion KG nach näherer Maßgabe des nachstehenden Abschnitt II. einen Baukostenzuschuss in Höhe von EUR 20 Millionen;

- 2.2 die VfB AG leistet im Rahmen der atypisch stillen Gesellschaft nach näherer Maßgabe des nachstehenden Abschnitt III. an die Stadion KG eine Einlage von EUR 22,5 Millionen;
- 2.3 der verbleibende Teil der Gesamtinvestitionskosten von EUR 22,5 Millionen wird über ein von der Stadion KG abzuschließendes Finanzierungsdarlehen dargestellt. Das Finanzierungsdarlehen soll eine Laufzeit von 20 Jahren und eine Tilgung von 5 % p.a. haben;
- 2.4 die im Pachtvertrag Stadion vereinbarte Grundpacht wird nach näherer Maßgabe des nachstehend in Abschnitt V. um eine Million EUR je Pachtjahr erhöht.

## **II.**

### **Baukostenzuschuss Landeshauptstadt Stuttgart**

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart leistet bei der Stadion KG einen Baukostenzuschuss in Höhe von EUR 20 Millionen.
2. Der Baukostenzuschuss ist nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß nachstehendem Abschnitt VIII. wie folgt zur Zahlung fällig:
  - 2.1. in Höhe eines Teilbetrags von EUR 5 Mio. am 2. Januar 2021;
  - 2.2 der verbleibende Betrag in Höhe von EUR 15 Mio. am 2. Januar 2022.

## **III.**

### **Einlage VfB AG**

1. Die VfB AG leistet als stiller Gesellschafter bei der Stadion KG eine weitere Einlage in Höhe von EUR 22,5 Millionen und erhöht damit ihre Einlage als stiller Gesellschafter. Hierzu wird die Höhe der stillen Beteiligung im Sinne von § 1 Abs. 1 des Vertrags über die atypisch stille Gesellschaft mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2020 von EUR 27 Mio. um EUR 22,5 Mio. auf EUR 49,5 Mio. erhöht. Ab dem Geschäftsjahr 2020 bedeutet Einlage im Sinne des Vertrags über die atypisch stille Gesellschaft somit der erhöhte Einlagebetrag von EUR 49,5 Mio.
2. Der Einlagebetrag wird in voller Höhe dem Einlagekonto des stillen Gesellschafters nach Maßgabe von § 2 Abs. 1 lit. a) des Vertrags über die atypisch stille Gesellschaft gutgebracht. Der derzeit bestehende Negativsaldo auf dem Verlustkonto reduziert sich demgemäß um den Einlagebetrag.

3. Die Einlage der VfB AG ist entsprechend dem als Anlage 1 beiliegenden Zahlungsplan zu erbringen. Die jeweiligen Raten werden entsprechend dem Zahlungsplan fällig.

Die VfB AG übersendet der Stadion KG spätestens am 31. Dezember 2019 eine [Bankbürgschaft / Finanzierungsbestätigung] der finanzierenden Banken über den Einlagebetrag.

4. Der Vertrag über die atypisch stille Gesellschaft ist entsprechend den vorstehenden Ziffern 1 bis 3 durch einen Nachtrag anzupassen. Dabei ist die Mindestlaufzeit der stillen Gesellschaft entsprechend der neuen Mindestlaufzeit des Pachtvertrags Stadion und des Erbbaurechtsvertrages auf den 30. Juni 2054 zu verlängern. Im Übrigen gilt der Vertrag über die atypisch stille Gesellschaft unverändert fort.

#### IV.

#### **Erbbaurechtsvertrag**

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG werden einen Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag abschließen und diesen entsprechend notariell beurkunden und im Grundbuch eintragen lassen.

#### V.

#### **Pachtvertrag Stadion**

1. Die im Pachtvertrag Stadion in Abschnitt B. Nr. 6 Abs. 2 vereinbarte Grundpacht wird von EUR 5,335 Millionen auf EUR 6,335 Millionen je Pachtjahr erhöht. Die geänderte Grundpacht gilt erstmalig ab dem Pachtjahr, das am 1. Juli 2024 beginnt (nachstehend „**Pachtänderungszeitpunkt**“). Der vorstehende Erhöhungsbetrag von EUR 1 Mio. wird von der Indexierung nach Abschnitt B. Nr. 6 Abs. 2 Satz 3 des Pachtvertrags Stadion ausgenommen.
2. Die Laufzeit des Pachtvertrags Stadion wird bis zum 30. Juni 2054 verlängert.
3. Im Falle eines Projektabbruchs (vgl. nachstehend Abschnitt VII.), entfällt die Erhöhung der Grundpacht. Im Falle einer Fortsetzung des Projekts in modifizierter Form (vgl. nachstehend Abschnitt VII.) ist auch die Erhöhung der Grundpacht einvernehmlich anzupassen.
4. Die Vertragsparteien des Pachtvertrags Stadion werden die vorstehend unter Ziffer 1 bis 2 genannten Änderungen noch gesondert in einem schriftformgerechten Nachtrag zum Pachtvertrag Stadion niederlegen.

## VI.

### **Abschluss von Bauverträgen, Übernahme von Verpflichtungen**

1. Alle an dieser Finanzierungsvereinbarung Beteiligten sind sich einig, dass der rechtsverbindliche Abschluss von Verträgen über die Bauausführung der Vision Arena 24 frühestens ab 1. Juli 2020 erfolgt. Bis dahin sollen nur der Bauausführung vorgelagerter Verträge, insbesondere Planungsverträge, abgeschlossen werden.
2. Die Landeshauptstadt Stuttgart und die VfB AG sind sich einig, dass vertragliche Verpflichtungen, die die VfB AG vor Wirksamwerden dieser Finanzierungsvereinbarung im Hinblick auf die Planung und Umsetzung der Vision Arena 24 begründet hat, von der Stadion KG zu übernehmen und zu erfüllen sind. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die VfB AG und die Stadion KG sind verpflichtet, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Übertragung und Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtungen erforderlich oder zweckdienlich sind.

## VII.

### **Projektanpassung, Projektabbruch, Umsetzung dieser Finanzierungsvereinbarung**

1. Alle an dieser Finanzierungsvereinbarung Beteiligten gehen bei deren Abschluss davon aus, dass die VfB AG am Ende der laufenden Bundesligasaison wieder in die 1. Bundesliga aufsteigt und in der Bundesligasaison 2020/2021 wieder in der 1. Bundesliga spielt.
2. Sollte der Wiederaufstieg der VfB AG gemäß vorstehend Ziff. 1 wider Erwarten nicht erfolgen, werden die an dieser Finanzierungsvereinbarung Beteiligten die Situation neu bewerten und einvernehmlich entscheiden und festlegen, ob das Projekt Vision Arena 24 in unveränderter Form oder modifizierter Form fortgesetzt oder aber beendet wird – nachstehend auch „**Projektabbruch**“. Wird über die Fortsetzung der Vision Arena 24 in unveränderter oder modifizierter Form kein Einvernehmen erzielt, findet ein Projektabbruch statt. Sollte die VfB AG die vorgesehene [Bankbürgschaft / Finanzierungsbestätigung] (Vgl. B. III. Ziff. 3.) nicht oder nicht fristgerecht vorlegen, gilt dies ebenfalls als Projektabbruch.
3. Im Falle eines Projektabbruches gilt Folgendes:
  - 3.1 Sämtliche bis zum Projektabbruch bei der Stadion KG im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts Vision Arena 24 entstandenen oder begründeten Vorlaufkosten, insbesondere Planungskosten, werden von der Landeshauptstadt Stuttgart und der VfB AG je zur Hälfte getragen.



- 3.2 Von der Landeshauptstadt Stuttgart etwa bereits geleistete Baukostenzuschüsse und von der VfB AG bereits geleistete Einlagen nach Abschnitt II. bzw. III. dieser Finanzierungsvereinbarung sind von der Stadion KG an die Leistenden zurückzuzahlen. Die Stadion KG ist berechtigt, die von der Landeshauptstadt Stuttgart und der VfB AG nach vorstehend Ziff. 3.1 geschuldeten Vorlaufkostenanteile mit dem Rückzahlungsbetrag des Baukostenzuschusses bzw. der Einlage zu verrechnen und den jeweiligen Differenzbetrag auszukehren.
4. Soweit vorstehend nicht bereits abweichend geregelt, verpflichten sich die Vertragsparteien zur Umsetzung der in dieser Finanzierungsvereinbarung enthaltenen Punkte bis zum 30. Juni 2020, sofern kein Projektabbruch erfolgt oder eine Projektanpassung erforderlich ist.

#### **VIII.**

#### **Gremienvorbehalt, Aufschiebende Bedingung**

Der Abschluss dieser Finanzierungsvereinbarung wird erst wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

1. Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart über die Leistung eines Baukostenzuschusses an die Stadion KG in Höhe von insgesamt EUR 20 Millionen in den Jahren 2021/2022;
2. Zustimmung des Aufsichtsrats und der Hauptversammlung der VfB AG mit der erforderlichen Mehrheit.

#### **IX.**

#### **Schlussbestimmungen**

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieser Finanzierungsvereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
2. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden oder sollte diese Vereinbarung Lücken enthalten, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen, nichtigen oder undurchführbaren Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, nichtigen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Im Fall einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieser Vereinbarung vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorneherein bedacht.

Stuttgart, den \_\_\_\_\_ 2019

**Landeshauptstadt Stuttgart**

- vertreten durch

Herrn Bürgermeister Thomas Fuhrmann

.....

**Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG**

- vertreten durch den persönlich haftenden

Gesellschafter Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH,

diese vertreten durch ihre von den Beschränkungen

des §§ 181 (Var. 2) BGB befreiten Geschäftsführer

Martin Rau

.....

Stefan Heim

.....

**VfB Stuttgart 1893 AG**

- vertreten durch ihre gesamtvertretungsberechtigten

Vorstandsmitglieder

Thomas Hitzlsperger

.....

Jochen Röttgermann

.....

**VfB Stuttgart Stadion GmbH**

- vertreten durch ihre von den Beschränkungen

des § 181 (Var. 2) BGB befreite Geschäftsführer

Stefan Heim

.....

Markus Schmidt

.....