

A 8 – 33875/2007-32
A8/4 – 226/2004
Zwangsausgleich GAK;
Neuregelung des Förder- und
Bestandvertrages

Graz, 20.05.2008

Finanz-, Beteiligungs- u.
Liegenschaftsausschuss

Berichterstatter/in:

.....

B e r i c h t an den Gemeinderat

Vorgeschichte:

Im Jahr 2002 beschloss der Gemeinderat der Stadt Graz (GZ.: A8 – K 58/2002-5, A13 – K 14/1999/9) die Errichtung eines Trainingszentrums für den Fußballverein GAK am Standort Graz Weinzödl zu unterstützen. Es wurde einerseits das ca 66.750 m² große Areal vom Eigentümer Grazer Stadtwerke AG angemietet und an den Verein in Unterbestand gegeben, und andererseits eine Subventionszusage von jährlich 218.000 Euro über 10 Jahre abgegeben, welche als anteilige Basis für die Finanzierung des als Superädifikat konstruierten Bauwerks dienen sollte. Das Bauwerk wurde in der Folge unter Inanspruchnahme von Landesfördermitteln errichtet und im Oktober 2004 in Betrieb genommen.

Im Jahr 2004 beantragte der GAK wie vorgesehen, eine Zwischenfinanzierung der städtisch zugesagten Fördermittel über ein Kreditinstitut herbeiführen zu können. Gleichzeitig hat der GAK im Sinne des Pkt. IV 4. der zwischen der Stadt Graz und dem GAK abgeschlossenen Förderungsvereinbarung vom 28.11.2002 bekannt gegeben, dass die Errichtung und der Betrieb des Trainingszentrums durch die GAK Stadion Betriebs GmbH, deren 100% Gesellschafter der GAK, Grazer Athletiksport Klub Fußball ist, erfolgen wird, welche dem Bestandvertrag beiträgt.

Am 16.07.2004 (GZ.: A8 – K 58/2002-12) hat der Stadtsenatsreferent für Finanzen den Stadtsenat informiert, dass der Subventionsnehmer GAK die Subventionsforderungen, die er an die Stadt Graz hat, an eine kreditgewährende Bank zedieren möchte. Nach grundsätzlich zustimmender Beschlussfassung im

Stadtssenat und Verhandlungen mit mehreren Banken hat der gemeinschuldnerische Grazer Athletik- Klub dann bezüglich der von der Stadt Graz zugesagten Fördermittel eine Vorfinanzierung mit der Bank für Kärnten und Steiermark AG vereinbart. Die damit verbundene Zession des Vereines GAK an die kreditgewährende Bank für Kärnten und Steiermark AG sieht vor, dass aus der Nichteinhaltung von in der Förderungsvereinbarung genannten Bedingungen und Auflagen keine Einwände (gegenüber der Bank) vorgebracht werden können. Die dadurch ausgelöste stärkere Bindungswirkung hinsichtlich der Subvention war der Stadt Graz bewusst, es wäre jedoch ohne eine solche Klausel auch bei keiner der befassten anderen Banken die vorgesehene Finanzierung möglich gewesen.

Da zu diesem Zeitpunkt die Baufertigstellung bereits absehbar war, und der zur laufenden Kontrolle des Baufortschritts eingesetzte Sachverständigenrat festgestellt hat, dass mit den erbrachten Bauleistungen die technischen Voraussetzungen für die Gewährung der Gesamtförderung der Stadt Graz gegeben sind, hat die Stadt Graz hinsichtlich des damals aushaftenden Gesamtförderungsbetrages in der Höhe von 1.744.152,00 Euro am 28.07.2004 ein konstitutives Anerkenntnis abgegeben und zugesagt, die im Zuge dieser Finanzierung an die Bank für Kärnten und Steiermark AG zedierten Förderungsbeträge direkt an die Bank für Kärnten und Steiermark AG zur Auszahlung zu bringen.

Dieses Anerkenntnis erstreckt sich auch auf die Fälle, die ein Insolvenzverfahren nach sich ziehen. Daher ist die Stadt Graz gegenüber der Bank für Kärnten und Steiermark AG verpflichtet, fünf weitere Raten a 218.000,00 Euro im Fall der Inanspruchnahme in den Jahren 2008-2012 jedenfalls zur Auszahlung zu bringen, unbeschadet eines Rückforderungsrechtes gegenüber dem Förderungsnehmer.

Mit Beschluss des Landesgerichtes Graz (LG Graz(638), Aktenzeichen 26 S 13/07t) wurde am 02.03.2007 ein Konkursverfahren über den GAK, Grazer Athletiksport Klub – Fußball eröffnet. Der Konkurs wurde mit rechtskräftiger Bestätigung des Zwangsausgleichs durch Beschluss vom 08.05.2007 aufgehoben.

Vor vollständiger Erfüllung des im Frühjahr 2007 abgeschlossenen Zwangsausgleichs wurde jedoch im November 2007 (Beschluss des LG f. ZRS Graz vom 05.11.2007, Aktenzeichen 26 S 94/07 d) ein neuerlicher Konkurs eröffnet.

Die intensiven Bemühungen des Masseverwalters sowie der Vertreter des Vereins richten sich derzeit darauf, neuerlich einen Zwangsausgleich des Vereins zu finanzieren.

Stand der derzeitigen Konkursverfahren:

Sowohl über den Verein, als auch über die mit dem Betrieb des Trainingszentrums betraute GmbH ist derzeit ein Konkursverfahren anhängig.

1. GAK, Grazer Athletiksport Klub – Fußball (Verein):

Im Sinne der am 25.04.2008 beschlossenen Dringlichkeitsverfügung des Stadtsenates hat die Stadt Graz, vertreten durch die Rechtsbeistände Böhm & Reckenzaun, in der am 29.04.2008 stattgefundenen Zwangsausgleichstagsatzung dem vom gemeinschuldnerischen Verein beantragten Zwangsausgleich grundsätzlich zugestimmt.

Die Stadt Graz als einer der Großgläubiger hat sowohl die offene Kommunalsteuer in Höhe von € 267.715,94 als auch die Subventionsrückforderung in Höhe 2.302.394,76 Euro (davon 1.212.394,76 Euro unbedingt und € 1.090.000,00 bedingt mit der künftigen Auszahlung an die BKS) in diesem Verfahren als Konkursforderung angemeldet und wurden diese Konkursforderungen nach anfänglicher Bestreitung vom Masseverwalter anerkannt.

Grundlage der Subventionsrückforderung der Stadt Graz bildet die bereits oben erwähnte Förderungsvereinbarung zwischen der Stadt Graz und oben genannten Verein über max. € 2.180.190,00. Dieser Förderbetrag sollte ausschließlich zur anteiligen Finanzierung im Zusammenhang mit der Errichtung des Trainingszentrums in Graz- Weinzödl mit Gesamtinvestitionskosten von zumindest € 6.540.555,00 Verwendung finden. Gemäß Punkt 5. der genannten Förderungsvereinbarung steht der Stadt Graz das Recht zu, bereits zur Auszahlung gekommene Beträge rückzufordern wenn über das Vermögen des Förderungsnehmers ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird. Die rückgeforderten Beträge erhöhen sich im Fall einer solchen Rückforderung um Zinsen in der Höhe von 3% p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz. Per Konkurseröffnung ergibt sich daher ein unbedingter Rückforderungsanspruch in der Höhe von 1.212.394,76 Euro

Nach der grundsätzlichen Annahme des Zwangsausgleichs in der am 29.04.2008 stattgefundenen Zwangsausgleichstagsatzung wurde dem Masseverwalter eine Frist von 8 Wochen eingeräumt, innerhalb derer zu berichten ist, dass die erforderliche Barquote erliegt. Laut Schreiben des Alpenländischen Kreditorenverbandes vom 30.04.2008 betragen die anzuerkennenden Forderungen ca. 17,5 Mio Euro, sodass sich ein 20%iges Zwangsausgleichserfordernis von 3,5 Mio Euro errechnen würde. Formell lautet der Zwangsausgleichsvorschlag auf 20%; durch Einzelvereinbarungen soll der Zwangsausgleich jedoch „strukturiert“ erfolgen. Demnach sollen Gläubiger bis zu einer Summe von € 50.000,- eine Quote von 20%, Gläubiger mit höheren Forderungen sollen 20% nur von € 50.000,- erhalten, für darüber hinausgehende Beträge eine Quote von nur 5 %. Daneben sollen einzelne Gläubiger eine 100%ige Rückstehungserklärung abgeben. Kommen entsprechende Einzelvereinbarungen zu Stande, so werden statt der 3,5 Mio Euro nach den Berechnungen des Masseverwalters und des gemeinschuldnerischen Vereines nur 1,4 Mio Euro benötigt, um den Zwangsausgleich für den Verein GAK umzusetzen. Hiezu wurde der Stadt die Aufstellung gem Beilage1 übermittelt.

Wie in der Dringlichkeitsverfügung des Stadtsenates am 25.04.2008 bereits dargelegt, hat die Stadt Graz im Zuge der bisherigen Verhandlungen ihre grundsätzliche Bereitschaft bekundet, den Zwangsausgleich zu unterstützen, wobei die Detailregelungen hinsichtlich der Quote und der künftigen vertraglichen Gestaltung nun den Gegenstand dieser Beschlussfassung bilden.

Demnach soll die Zustimmung der Stadt Graz zum „strukturierten“ Zwangsausgleichsvorschlag unter der Bedingung der Gleichbehandlung und Zustimmung aller Großgläubiger erfolgen, sodass jedenfalls gewährleistet ist, dass kein anderer Großgläubiger eine höhere Quote als die Stadt Graz erhält. Dies gilt sowohl für die Kommunalsteuer-, als auch für die unbedingte Subventionsrückforderung hinsichtlich der bisher geleisteten Beträge. Letzterer Punkt ist allerdings umstritten: Die bisher durch die Insolvenz für die Stadt Graz ausgelösten Zusatzkosten könnten nur aus dieser Quote bedeckt werden, der Verein möchte aber unter Berufung auf den bisher ja erfolgten Spielbetrieb diesen Betrag aus der Quotenregelung ausklammern. Hinsichtlich der künftigen Subventionsraten (Rückforderungsverzicht zwar gegenüber der Bank für Kärnten und Steiermark AG erfolgt, nicht aber gegenüber dem Verein) wird vorgeschlagen, das kontinuierliche Auslaufen dieses Rückforderungsanspruchs bis zum Ende der ursprünglichen 10-Jahresperiode, somit bis 2012, als Teil der Ausgleichsvereinbarungen in Form einer Rückstehungserklärung zu unterstützen.

Die Stadt Graz sollte dem gemäß lediglich bezüglich der bedingt angemeldeten und anerkannten Konkursforderungen diese Rückstehungserklärung abgeben und auf Sicherstellung verzichten. Bezüglich der gesamten unbedingten anerkannten Konkursforderungen soll die Quote entsprechend der oben dargelegten Strukturierung zur Auszahlung gelangen.

2. GAK Stadion Betriebs GmbH:

Für die GmbH wurde keine Zwangsausgleichstagsatzung anberaumt, laut gerichtlichem Anmeldeverzeichnis vom 30.03.2008 beträgt der Forderungsstand hier 4.134.697,34 Euro. Nach einem Informationsgespräch am 13.5.2008 mit dem Notgeschäftsführer Dr. Hadl ist nachträglich zusätzlich eine weitere Forderung von ca 4 M Euro angemeldet worden und aus aktueller Sicht die Durchführung eines Zwangsausgleiches sehr unwahrscheinlich geworden. Die Liquidation dieser GmbH ist zu erwarten und ist die Verwertung des Vermögens dieser GmbH, insbesondere des Superädifikates, durch den Masseverwalter zu erwarten.

Fortführungskonzept :

Eine Investorengruppe, vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis als Treuhänder, hat bereits durch geleistete Fortführungskautionen die Aufrechterhaltung des Spielbetriebs seit Insolvenzanmeldung sichergestellt und ist angeblich zu nachfolgender Sanierungslösung bereit:

Es wird eine neue GmbH mit einem Stammkapital von 35.000 Euro gegründet. Diese GmbH nimmt 3 M Euro Bankkredite auf, wofür die Investoren jeweils eine aliquote persönliche Haftung übernehmen.

Mit 1 M Euro erwirbt die GmbH aus der Konkursmasse das Superädifikat Trainingszentrum und verpfändet dieses (als weitere Sicherstellung für einen Teil des

Bankkredits) mit einem Höchstbetrag von anfänglich ebenfalls 1 M Euro, wobei die Stadt Graz eine jährliche Reduktion dieses Höchstbetrages um ein Fünftel verlangt hat, sodass am Ende der ursprünglichen Förderperiode das Superädifikat – wie ursprünglich vorgesehen – wieder unbelastet ist. Der Verein möchte diesen jetzt noch 5-jährigen Zeitraum auf 15 Jahre ausdehnen, da auch der Tilgungszeitraum für den Kreditbetrag der einen Million Euro auf 15 Jahre konzipiert sei.

Die restlichen 2 M Euro stellt die GmbH dem Verein GAK (der nach diesem Konzept gesellschaftsrechtlich nicht mehr mit dem Verein verbunden wäre) als Darlehen zur Verfügung, der damit den Spielbetrieb für einige Monate und den Zwangsausgleich mit 1,4 M Euro (siehe oben) finanzieren würde. Unter diesen Voraussetzungen bestünden angeblich positive Fortführungsaussichten für den GAK in einer höheren Spielklasse.

Grundlage dafür ist ein neuer Unterbestandvertrag zwischen der Stadt Graz und der neuen GmbH als Voraussetzung für den Erwerb des Superädifikates durch diese Gesellschaft.

Neuregelung des Bestandvertrages:

Wie bereits zu Beginn erwähnt hat die Stadt Graz in Weinzödl die ca. 66.750 m² große Liegenschaft von der Grazer Stadtwerke AG gegen einen jährlichen Bestandzins von € 36.642,71 in Bestand genommen und diese Fläche dem GAK ab 1.3.2003 auf unbestimmte Zeit in Unterbestand gegeben. Der jährliche wertgesicherte Unterbestandzins beträgt derzeit € 3.939,66 inkl. 20 % USt.

Im Jahre 2004 wurde ein Nachtrag zum Unterbestandvertrag abgeschlossen und der vorgenannte Unterbestandvertrag insoweit ergänzt, dass für die Errichtung und den Betrieb des Trainingszentrums die GAK-Stadion Betriebsgesellschaft m.b.H., Firmenbuch Nr. 49592 f, welche Gesellschaft zu 100 % im Eigentum des Vereins Liebherr GAK, Grazer Athletiksport Klub – Fußball ist, durch Mitunterfertigung des gegenständlichen Nachtrags in die diesbezüglichen Rechte und Pflichten des Unterbestandnehmers aus dem Unterbestandvertrag vom 5.5.2003 eintritt.

Unter Bezugnahme auf die durch die Unterbestandgeberin für die Errichtung des Trainingszentrums aufgrund der Förderungsvereinbarung vom 28.11.2002 gewährten Förderungsbeträge haben die Unterbestandgeberin und die Unterbestandnehmerin unter ausdrücklichem Beitritt der GAK Stadion Betriebsgesellschaft m.b.H. vereinbart, dass falls über das Vermögen der Unterbestandnehmerin oder der GAK-Stadion Betriebsgesellschaft m.b.H. ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird, oder ein derartiger Konkurs- oder Ausgleichsantrag mangels eines zur Deckung der Kosten des Konkursverfahrens voraussichtlich hinreichenden Vermögens abgewiesen wird oder die Zwangsverwaltung über das Vermögen der Unterbestandnehmerin der Stadt Graz oder der GAK-Stadion Betriebsgesellschaft m.b.H. angeordnet wird, der Unterbestandgeberin das Recht zur Kündigung des gegenständlichen Unterbestandvertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zusteht.

Nachdem – anders als beim ersten Insolvenzverfahren Anfang 2007 - nicht nur über das Vermögen des GAK Grazer Athletiksport Klub – Fußball, sondern auch über das

Vermögen der GAK- Stadion Betriebsgesellschaft mbH das Konkursverfahren eröffnet wurde, hat die Stadt Graz mittels Dringlichkeitsverfügung des Stadtsenates am 01.02.2008 die Kündigung des Unterbestandvertrages beschlossen. Diese wurde unter Einhaltung der vereinbarten bzw gesetzlichen Kündigungsfrist zum gesetzlichen Kündigungstermin gemäß § 560 ZPO, somit zum 30.06.2008, am 13.03.2008 bei Gericht eingebracht. Gegen diese Aufkündigung wurden vom Masseverwalter Einwendungen erhoben; der Kündigungsprozess ist demnach anhängig. Trotz erfolgter Aufkündigung hat die Stadt Graz jedoch immer wieder signalisiert, dass sie bereit ist, bei Vorliegen eines überzeugenden Sanierungskonzeptes ein neues Bestandverhältnis abzuschließen.

Das Sanierungskonzept wurde im vorliegenden Bericht dargestellt und ein solcher neuer Unterbestandvertrag liegt nunmehr im Entwurf vor (Beilage 2).

Es wird daher der

A n t r a g

gestellt, der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Zif 9 und Ziffer 11 des Statutes des Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967 idF LGBl Nr 41/2008 beschließen:

- Zustimmung der Stadt Graz zum „strukturierten“ Zwangsausgleichsvorschlag unter der Bedingung der Gleichbehandlung und Zustimmung aller Großgläubiger, insbesondere der Republik Österreich, des Landes Steiermark und der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse, sodass jedenfalls gewährleistet ist, dass kein anderer Großgläubiger eine höhere Quote erhält. Dies gilt sowohl für die Kommunalsteuer-, als auch für die Subventionsrückforderung. Hinsichtlich der bedingt angemeldeten und anerkannten Konkursforderungen (Rückforderungsverzicht zwar gegenüber der Bank für Kärnten und Steiermark AG erfolgt, nicht aber gegenüber dem Verein) wird das kontinuierliche Auslaufen dieses Rückforderungsanspruchs bis zum Ende der 10- Jahresperiode, somit bis 2012, als Teil der Ausgleichsvereinbarungen in Form einer Rückstehungserklärung genehmigt.

Bezüglich der gesamten unbedingten anerkannten Konkursforderungen im Konkursverfahren des GAK Grazer Athletiksport Klub Fußball, LG f. ZRS Graz, Aktenzeichen 26 S 94/07 d, soll die Quote entsprechend der im Motivenbericht dargelegten Strukturierung zur Auszahlung gelangen.

- Genehmigung zum Abschluss des sich in der Beilage befindlichen und einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Entwurfes eines Unterbestandvertrages zwischen der Stadt Graz und der neu zu gründenden Gesellschaft betreffend die Liegenschaft Trainingszentrum Weinzödl. Sollten im Detail noch geringfügige Anpassungen des vorliegenden Entwurfes notwendig sein, so gelten diese ebenfalls als mitbeschlossen.

Genehmigung einer separaten Vereinbarung wonach der Stadt Graz an dem durch die künftige Unterbestandnehmerin zu erwerbenden Superädifikat ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

Die Unterfertigung eines solchen Unterbestandvertrages durch die Stadt Graz mit der neu zu gründenden Gesellschaft (unter der Voraussetzung, dass diese das Superädifikat aus der Konkursmasse käuflich erwirbt und der Abschluss dieses Kaufvertrages konkursgerichtlich genehmigt wird) erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Grundlage des Unterbestandvertrages ist die Absicht der neu zu gründenden Gesellschaft, das Superädifikat um 1 Mio Euro zu erwerben. Geht man davon aus, dass ein solcher Verkauf erst nach Einhaltung des Verfahrens gemäß § 117 KO konkursgerichtlich genehmigt werden kann, so erfolgt die befürwortende Beschlussfassung durch die Stadt Graz unter dem Vorbehalt, dass nicht ein anderer Bieter bzw ein anderer Kaufinteressent für das Superädifikat und als Interessent für den Abschluss eines Unterbestandvertrages in dieser Phase des Konkursverfahrens auftritt, der den Interessen der Stadt Graz mehr entspricht.
- Vorliegen folgender Erklärungen des Masseverwalters:
 - Bestätigung, dass (unter der Voraussetzung des Verkaufes des Superädifikates wie beabsichtigt und des Abschlusses des Unterbestandvertrages mit der Stadt Graz) der angenommene Zwangsausgleich betreffend den GAK Grazer Athletiksport Klub Fußball bestätigt und erfüllt werden kann.
 - Ausdrückliche Erklärung des Masseverwalters gegenüber der Stadt Graz, dass sämtliche Großgläubiger, insbesondere die Republik Österreich und die Stmk. Gebietskrankenkasse, der Strukturierung des Zwangsausgleiches zugestimmt haben, also hinsichtlich des 50.000 Euro übersteigenden Teiles ihrer Forderungen nur eine 5%ige Konkursquote erhalten und diesbezüglich völlige Gläubigergleichbehandlung erfolgt.
 - Erklärung des Masseverwalters in seiner Funktion als Masseverwalter beiden anhängigen Konkursverfahren, dass er seine Einwendungen im Kündigungsprozess 212 C 135/08 f des BG Graz-Ost zurückzieht, womit die Aufkündigung des (alten) Unterbestandvertrages zum 30.06.2008 rechtswirksam würde.
- Vorlage einer schriftlichen Erklärung der BKS AG, wonach diese dem Verkauf des Superädifikates an die neu zu gründende Gesellschaft zustimmt und auch der Löschung der durch Hinterlegung begründeten Pfandrechte insoweit zustimmt, als künftig hin das Superädifikat nur mehr mit einem Betrag in der Höhe von 1 Mio Euro (Kaufpreis) haftet und sich diese Pfandhaftung jährlich linear bis Ende Juli 2012 reduziert.

- Die neu zu gründende GmbH verpflichtet sich ausdrücklich, ohne Zustimmung der Stadt Graz das Superädifikat weder zu belasten und der Stadt Graz an dem zu erwerbenden Superädifikat ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Beilagen:

Aufstellung strukturierter Zwangsausgleich (Beilage 1)

Neuer Unterbestandvertrag (Beilage 2)

Die Bearbeiterin A8:

Mag. Susanne Mlakar

Die Abteilungsvorständin A8/4

Katharina Peer

Der Abteilungsvorstand A8:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung		
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn: