Nutzungsüberlassungsvertrag

Eingang
20. Sep. 2011
FB 4

Zwischen dem

SC 1927 Bergisch Gladbach e.V.,
vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB,
51427 Bergisch Gladbach, im folgenden „**SC 1927**" genannt,

und

der **Stadt Bergisch Gladbach**,
vertreten durch den Bürgermeister,
Postfach 20 09 20, 51439 Bergisch Gladbach, im folgenden „**Stadt**" genannt,

wird folgender *Nutzungsüberlassungsvertrag* geschlossen:

Präambel

Der SC 1927 beabsichtigt, die städtische Sportanlage „Saaler Mühle" nach Fertigstellung des Neubaues einer Kunstrasensportanlage in Eigenregie zu übernehmen und zu bewirtschaften. Außerdem plant der SC 1927 eine Wiederherstellung von bis zu drei Tennisplätzen in Kooperation mit einem benachbarten Unternehmen der Freizeitbranche.
Zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner sowie der Nutzung und Belegung des Sportplatzgeländes vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1
Nutzungsobjekt

1. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3819. Auf diesem Grundstück befindet sich der Sportplatz „Saaler Mühle" nebst Zufahrt. Die genaue Lage der Flächen und der Aufbauten, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, sind in dem als ***Anlage 1*** beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

2. Die Stadt stellt dem SC 1927 die in Abs. 1 bezeichnete Sportanlage im derzeitigen Zustand nebst Aufbauten zur eigenverantwortlichen Nutzung als Sportanlage unentgeltlich zur Verfügung (siehe § 9).

3. Die derzeitige Ausstattung ergibt sich im Einzelnen aus einem Übernahmeprotokoll, welches die Parteien im Zuge der Übergabe des Grundstücks nebst Aufbauten anfertigen werden.

§ 2
Nutzungsumfang

1. Die Stadt überträgt dem SC 1927 im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht und den unmittelbaren Besitz an der in § 1 Abs.1 bezeichneten Sportanlage.

2. Der SC 1927 verpflichtet sich, die Sportanlage (einschließlich der Gebäude und der Nebeneinrichtungen) nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke zu nutzen und fachgerecht zu pflegen. Die Nutzung zu anderen Zwecken ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt zulässig.

3. Der SC 1927 ist Hauptnutzer der Sportanlage. Der Stadt steht im Rahmen des Schulsports ein Nutzungsrecht außerhalb der Ferien und nicht an Feiertagen, Montag und Mittwoch in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Dienstag, Donnerstag und Freitag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu.
   Der SC 27 überlässt den Otto-Hahn-Schulen jeweils einen Schlüssel, der den Zugang zu der Spielfläche ermöglicht. Hinsichtlich der Tennisanlagen ist lediglich die Nutzung eines Tennisplatzes durch die Otto–Hahn-Schulen außerhalb der Ferien und nicht an Feiertagen von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 10.00 Uhr zu ermöglichen. Die Einräumung dieser Nutzung erfolgt nicht vor Fertigstellung der Tennisanlagen.
   Weiterhin räumt der SC 1927 der Stadt ein ganztägiges Nutzungsrecht an fünf Kalendertagen im Jahr für Sonderveranstaltungen in Abstimmung mit dem Verein ein.
   Die Nutzung der Sportanlage durch die Stadt erfolgt unentgeltlich.

4. Dem SC 1927 ist es nicht gestattet, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder deren Ausübung ganz auf Dritte zu übertragen.
   Die teilweise Vergabe der Spielfläche an Dritte im Rahmen sportlicher Freizeitgestaltung (z.B. an Freizeitmannschaften) sowohl unentgeltlich wie auch gegen Entgelt ist zulässig, sofern die überwiegende Nutzung zu Vereinszwecken im Sinne der obenstehenden Ziffer 2 beibehalten wird und diese Nutzung nicht den überwiegenden Charakter einer gewerblichen Nutzung erhält

5. Hinsichtlich der sportlichen Nutzung der Tennisanlagen unterliegt der SC 1927 nicht den Beschränkungen des vorstehenden Absatzes.

§ 3
Unterhaltung und Bewirtschaftung

1. Der SC 1927 unterhält die gesamte Sportanlage inkl. aller Bestandteile und Ausstattungen. Die laufenden Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Gas, Abfallentsorgung sowie sonstige, Schornsteinfeger, Platzpflege, Personalkosten u.a. sind von dem SC 1927 zu bestreiten. Grundbesitzabgaben und Abwasserkosten trägt die Stadt.

2. Der SC 1927 übernimmt darüber hinaus eigenverantwortlich die Überwachung der gesamten Sportanlage (einschließlich der auf dem Grundstück vorhandenen oder von ihm erstellten und unterhaltenen Gebäude und Nebeneinrichtungen). In diesem Rahmen ist auch die Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) zu prüfen.

3. Der SC 1927 übernimmt auf eigene Kosten die Reinigung und die Pflege aller Geräte, der Sportanlage (Pflege Kunstrasensportfläche), der Außenanlagen und Nebeneinrichtungen und überprüft regelmäßig die ordnungsgemäße Funktion.

4. Der SC 1927 trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Sportstätte, soweit sich aus diesem Vertrag nicht etwas anderes ergibt, entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien für die Inanspruchnahme der städtischen Sportstätten (Benutzungsrichtlinien) und unter Beachtung eventuell bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

5. Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebes ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson erlaubt.

§ 4
Instandhaltung und bauliche Maßnahmen, Grundschuld

1. Über die Regelungen in § 3 hinaus hat der SC 1927 die Sportanlage und deren Ausstattung auf eigene Kosten im vertragsgemäßen Zustand und Umfang zu erhalten und alle erforderlichen Reparaturen fachgerecht auszuführen. Hierzu gehören unter anderem alle substanzerhaltenden Bauleistungen.
   Der SC 1927 ist ebenso verantwortlich für Reparaturen, Wartungen und Ersatzbeschaffungen hinsichtlich der technischen und sonstigen Einrichtungen sowie der in dem Übernahmeprotokoll (§ 1 Abs. 3) bezeichneten Ausstattungsgegenstände. Über den in § 5 vereinbarten festen Betriebskostenzuschuss hinaus erfolgt auch bei größeren Umbau-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Sanierungs- oder Ersatzbeschaffungskosten keine weitere finanzielle Beteiligung der Stadt.

2. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen und sonstigen Anlagen durch den SC 1927 bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. Die Zustimmung zur Erstellung der Kunstrasenfläche einschließlich Zaunanlage, Randbereichgestaltung, die Anlegung von Tennisplätzen und Multifunktionsfeldern am östlichen Rand oberhalb des Spielfelds sowie neuer Schul- und Übungsräume einschließlich Sanitäreinrichtungen gilt mit Abschluss diesen Vertrages als erteilt. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigungen) sind vom SC 1927 zu beantragen und werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt.
   Die Kunstrasenfläche muss nach den maßgeblichen Normierungen hinsichtlich der Größe sowie Qualität sowie den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

3. Vom SC 1927 neu geschaffene bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt über. Ergänzt oder erneuert der SC 1927 bauliche oder sonstige im Eigentum der Stadt stehende Anlagen, so erwirbt die Stadt mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.

4. Die Parteien schließen darüber hinaus auch einen von der Stadt zu zahlenden Wertausgleich bei Beendigung des Vertragsverhältnisses aus.

5. Sofern von der finanzierenden Bank für die Finanzierung des Projekts durch den SC 1927 verlangt, bestellt die Stadt auf dem - dann noch von dem übrigen Schulgelände abzutrennenden - Sportplatzgrundstück eine Grundschuld zugunsten der Bank.

§ 5
Betriebskostenzuschuss

Der zum Betrieb des Sportplatzes und der Nebenanlagen erforderliche Zuschuss wird durch Zahlungen der Stadt in Höhe einer jährlichen Pauschalsumme von 9.000 Euro (in Worten: neuntausend Euro), aufgeteilt in vier Raten zur Verfügung gestellt. Die Zahlungen sind jeweils bis zum 3. eines jeden Quartals im Voraus fällig. Die Stadt versichert, dass diese Pauschalsumme zumindest dem bisherigen Instandhaltungs- und Betriebskosten entspricht. Die Zahlung des Zuschusses beginnt mit der endgültigen Fertigstellung des neuen Sportgeländes und Abnahme durch die Stadt. Ein Betriebskostenzuschuss für die Zeit vor Abnahme wird nicht gezahlt, so dass sich der jährliche Zuschuss in Höhe von 9.000 Euro für das erste Kalenderjahr, in dem der Betrieb aufgenommen wird, anteilig vermindert, soweit die Abnahme nicht mit dem Jahreswechsel zusammenfällt. Bis zum Vertragsbeginn trägt die Stadt weiterhin sämtliche Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Ab dem Zeitpunkt des Zahlungsbeginns erfolgt eine Anpassung des Betriebskostenzuschusses nach folgender Vereinbarung:
Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis 2000 = 100 gegenüber dem für den Monat des Vertragsbeginns veröffentlichten Index um mehr als 10 Prozent, so ändert sich automatisch der Betriebskostenzuschuss im gleichen Verhältnis. Die Änderung des Betriebskostenzuschusses wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Betriebskostenzuschusses findet diese Regelung entsprechend Anwendung. Die Überprüfung der Wertsicherungsklausel erfolgt laufend und kann auch rückwirkend durchgeführt werden.

2. Die Stadt ist berechtigt, die Zahlung des Zuschusses einzustellen oder auszusetzen, wenn Vertragsbestimmungen durch den SC 1927 nicht eingehalten werden, insbesondere wenn den vertraglichen Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 nicht nachgekommen wird.

§ 6
Werbung

Der SC 1927 erhält das Recht, die Sportanlage nach vorheriger Mitteilung an die Stadt werblich zu vermarkten. Dies betrifft insbesondere die Bandenwerbung. Eine Namensgebung der Sportanlage ist durch die Stadt zu genehmigen.

Die entsprechende Werbung darf nicht gegen die Gesetze oder die guten Sitten verstoßen oder aus sonstigen Gründen mit der Nutzung der Sportanlage durch Kinder und Jugendliche zuwiderlaufen. Aussagen mit politischem oder religiösem Hintergrund sind ausgeschlossen. Bestehende baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind Genehmigungen von dem SC 1927 einzuholen.

§ 7
Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

1. Dem SC 1927 obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Räumlichkeiten, Zugangswege und gesamten Sport- und Außenflächen (insbesondere Baumschnitt, Rasenpflege, Wegereinigung und Winterdienst).

2. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht auf eigene Gefahr der jeweiligen Nutzer. Vor jeder Benutzung sind die Sportanlage, die dazugehörigen Anlagen und etwaige Geräte seitens des SC 1927 auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck zu prüfen. Die jeweils verantwortliche Person hat sicherzustellen, dass schadhafte Anlagen nicht benutzt werden.

3. Der SC 1927 ist bei der Nutzung der Sportanlage verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch die Nutzung der Sportanlage (einschließlich der Gebäude und Nebeneinrichtungen) entstehen. Dies gilt nicht für die Nutzung durch den Schulsport und Sonderveranstaltungen der Stadt gemäß § 2 Absatz 3. Der SC 1927 übernimmt auch die Haftung für den sicheren Bauzustand von Gebäuden oder mit dem Grundstück verbundenen Werken gemäß den §§ 836-838 BGB unter Ausschluss der Haftung der Stadt.

4. Der SC 1927 stellt die Stadt von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher ihrer Veranstaltungen und sonstiger Dritter, insbesondere auch der übrigen Nutzer, Mieter und Besucher der Sportanlage für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportanlage, der Gebäude, der Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sowie der Zugänge und Außenflächen stehen. Dies gilt nicht für die Nutzung durch den Schulsport und Sonderveranstaltungen der Stadt gemäß § 2 Absatz 3. Diese Freistellungsverpflichtung gilt auch für alle Schäden, die durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder der mit dem Grundstück verbundenen Werke verursacht werden.

5. Der SC 1927 hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflicht- und Gebäudeversicherung zu unterhalten, die sowohl die vorgenannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtungen als auch die Gefahren aus Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel abdeckt.

§ 8
Benutzungsentgelte

Sofern zukünftig ein Benutzungsentgelt für die allgemeine Sportplatzbenutzung in Bergisch Gladbach eingeführt werden sollte, haben der SC 1927 und eventuell andere nutzenden Sportvereine für die Nutzung der Sportanlage Saaler Mühle das Entgelt in entsprechender Höhe wie die anderen Sportvereine im Stadtgebiet zu zahlen (siehe hierzu die „Richtlinien für die Benutzung der Räumlichkeiten in den Schulgebäuden sowie für die Inanspruchnahme der städtischen Sportstätten" in der jeweils aktuellen Fassung).
Alle Sportvereine erfahren diesbezüglich eine Gleichbehandlung. Die Ausstattung der Spielfläche mit einem Kunstrasenplatz durch den SC 1927 rechtfertigt kein erhöhtes Benutzungsentgelt gegenüber der Nutzung eines Platzes mit Tennenbelag.

§ 9
Duldungspflichten

Die Stadt ist berechtigt, die Sportanlage durch ihre Beauftragten jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Schlüssel für die Gesamtanlage hat der SC 1927 der Stadt unentgeltlich zu überlassen.

§ 10
Vertragsbeginn, Laufzeit, Sonderkündigungsrecht, Kündigung

1. Der Vertrag beginnt mit dem Datum der Unterzeichnung dieses Vertrages durch den SC 1927 und der Fertigstellung/Benutzungsfähigkeit der neuen Kunstrasensportanlage. Er wird zunächst für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen.
   Wird der Vertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert er sich um die Dauer von jeweils 10 Kalenderjahren.
   Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern jeweils mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende des jeweiligen Vertragszeitraumes gekündigt werden.

2. Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der SC 1927 die Spielfläche nicht bis zum 30.09.2012 mit einer Kunstrasenoberfläche ausgestattet hat. In diesem Fall stehen keiner Vertragspartei Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung dieses Vertrages zu.

3. Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der SC 1927 nicht mehr die Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen gibt. Gleiches gilt, soweit sich der SC 1927 auflöst oder über sein Vermögen ein Insolvenz- oder Insolvenzeröffnungsverfahren anhängig ist. Bei einer Verschmelzung des SC 1927 mit einem anderen Verein geht diese Vereinbarung auf den aus der Verschmelzung hervorgehenden Verein über.
   Jeder Vertragspartner ist zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der andere Vertragspartner in erheblicher Weise gegen Bestimmungen dieses Vertrages wiederholt und schwerwiegend verstößt. Dem Vertragspartner ist vorab die Möglichkeit zu geben, Abhilfe zu schaffen.

3. Die Kündigung bedarf jeweils der Schriftform.

§ 11
Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Die Sportanlage ist, sofern nicht mit der Stadt abgestimmte Veränderungen in Sinne der §§ 2 und 5 vorgenommen wurden, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Vertragsabschluss befunden hat. Insbesondere ist der SC 1927 nicht verpflichtet, eine neue Kunstrasenoberfläche zu errichten.
   Auf Verlangen der Stadt ist der SC 1927 verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die ohne Zustimmung der Stadt erfolgt sind, innerhalb einer zumutbaren Frist auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
   Die Stadt ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des SC 1927 beseitigen zu lassen, wenn der SC 1927 seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt.

2. Einen von der Stadt zu zahlenden Wertausgleich bei Beendigung des Vertragsverhältnisses schließen die Parteien in jeder sonstigen Hinsicht genauso aus wie eine Entschädigung für Rechtsverluste (§ 951 BGB) oder sonstige Verwendungs- oder Ersatzansprüche des SC 1927.

§ 12
Tiefgarage

1. Für den Fall, dass die Stadt entsprechend der städtischen Vorratsplanung in Zukunft eine Tiefgarage unter dem Sportplatz errichten möchte, kann sie für die Dauer der Bauzeit, die 12 Monate nicht überschreiten darf, diesen Vertrag aussetzen. Die Laufzeit dieses Vertrages verlängert sich entsprechend um die Dauer der Aussetzung.

2. Die Stadt ist in diesem Fall berechtigt und verpflichtet, die Kunstrasenfläche einschließlich Unterbau und Drainage aufzunehmen, sicher zwischen zu lagern und anschließend wieder ordnungsgemäß aufzubringen. Schulungsräume und Nebengebäude und Tennisanlagen können abgerissen werden, sind aber nach Fertigstellung der Tiefgarage durch die Stadt wieder aufzubauen.

3. Während der Bauzeit wird die Stadt dem SC 1927 eine angemessene Ersatzspielfläche für den Vereinssport (z.B. den Sportplatz auf der Steinbreche) kostenlos zur Verfügung stellen. Einrichtungsgegenstände (Möbel, Einbauküche, Sanitäranlagen etc.) des SC 1927 in abzureißenden Gebäuden sind auf Kosten der Stadt sicher unterzustellen.

§ 13
Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind gegenstandslos. Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere, ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für evtl. Lücken des Vertrages.

3. Eine Änderung der derzeit gültigen Satzung des SC 1927 ist der Stadt unaufgefordert mitzuteilen.

4. Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist Bergisch Gladbach.

5. Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Bergisch Gladbach, den 21.07.2011

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
In Vertretung

Mumdey
Kämmerer und
Dezernent für Sport

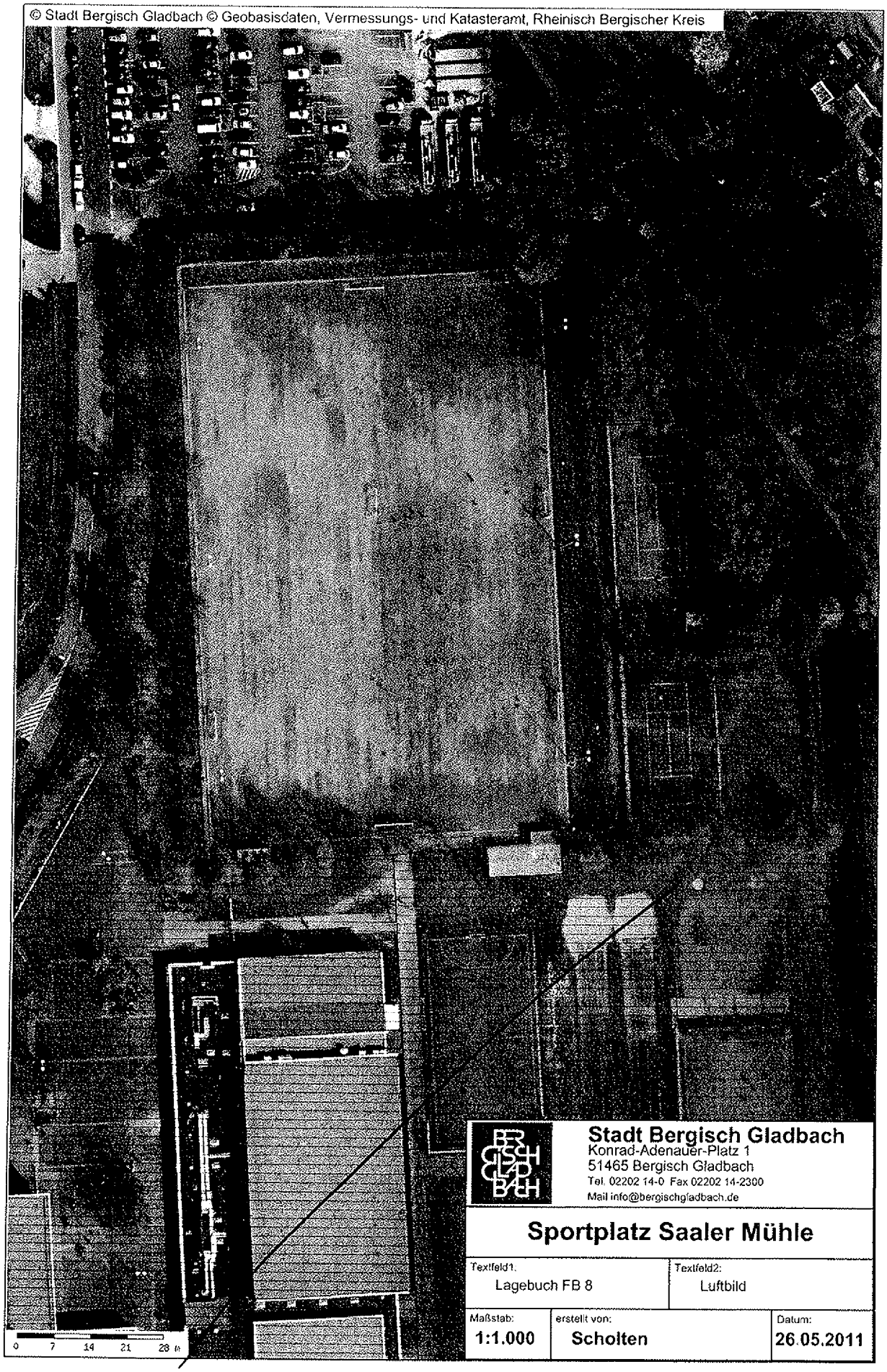
Im Auftrag

Dr. Speer
Fachbereichsleiter

SC 1927 Bergisch Gladbach e.V.
Für den Vorstand

(Jugendleiter)

(Vorsitzender) (2. Vorsitzender)



Stadt Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach
Tel. 02202 14-0 Fax 02202 14-2300
Mail info@bergischgladbach.de

Sportplatz Saaler Mühle

Textfeld1:	Textfeld2:
Lagebuch FB 8	Luftbild

Maßstab:	erstellt von:	Datum:
1:1.000	Scholten	26.05.2011