

8. Vertrag zwischen der Gemeinde Ilvesheim und der Spielvereinigung 03 Ilvesheim e.V.; Beschluss.

Sachverhalt:

Im Zuge des Umbaus des Neckarstadions im Jahr 2011 kam es bedingt durch den Wegfall des alten Tennenplatzes zu einer neuen Anordnung der einzelnen Sportstätten. Durch die Verlegung der Tennisplätze und den Wegfall der Laufbahn konnten 2 Kunstrasenplätze sowie weiterhin 4 Tennisplätze auf dem Stadiongelände verwirklicht werden. Ergänzt wurde die Anlage noch um leichtathletische Anlagen (100m-Bahn, Weitsprung, Kugelstoßen), einen Trainingsparcour sowie eine Finnenbahn.

Das alte Stadiongelände war in verschiedene Grundstücke aufgeteilt, die sich an der damaligen Platzaufteilungen orientierten und unterschiedliche Pachtverhältnisse aufwiesen und daher mit den neuen Gegebenheiten jetzt nicht mehr übereinstimmen.

Der derzeitige Pachtvertrag basiert inhaltlich noch auf den Gegebenheiten des alten Stadions, so dass es sinnvoll ist, diesen an die neue Situation anzupassen und dabei auch die Veränderungen zu berücksichtigen, die sich im Bezug auf die Nutzung ergeben haben (z.B. öffentliche Finnenbahn).

Bereits in mehreren VA-Sitzungen (am 06.12.2018, am 07.02.2019, am 11.07.2019, 10. Oktober 2019 und zuletzt am 13. Februar 2020) wurde der Entwurf des Pachtvertrages zwischen der Spielvereinigung 03 und der Gemeinde Ilvesheim vorberaten und einzelne Passagen überarbeitet bzw. ergänzt.

Der Pachtvertrag wurde auch mehrmals mit den Vertretern der Spielvereinigung inhaltlich beraten, dabei wurde deutlich, dass es in einigen Punkten des

Vertrages unterschiedliche Auffassungen sowohl bei den einzelnen Fraktionen als auch bei den Vereinsvertretern gibt.

Um den Sachverhalt nochmals angemessen diskutieren zu können wurde von Seiten der Verwaltung das Angebot gemacht, die Thematik in einer gemeinsamen Runde mit Vertretern der Verwaltung, der Fraktionen und der Spielvereinigung zu diskutieren. Dieser Termin fand am 12. Dezember 2019 im Rathaus statt. Dabei wurde sowohl den Fraktionen als auch den Vereinsvertretern die Möglichkeit gegeben, ihre Positionen darzulegen. Auch wenn man sich bezüglich einzelner Punkte auf bestimmte Inhalte und Korrekturen des Vertragsentwurfes einigen konnte, so gab es auch gravierende unterschiedliche Auffassungen, hauptsächlich im Bezug auf die Pachthöhe. Bestätigt wurde dieser Dissenz bezüglich der Pachthöhe nochmals im Rahmen der Klausurtagung, als diese Thematik dort zur Sprache kam.

Letztendlich hatte die Verwaltung in ihren Vertragsentwürfen versucht, objektiv über einen Pachtpreis zu kalkulieren. Die unterschiedlichen Ansätze (Abschreibung, Bodenwert, etc.) wurden in den vorherigen Sitzungen bereits ausführlich diskutiert, so dass diese nicht erneut aufgeführt werden müssen.

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Vertragsentwurf bleibt bis auf die nachfolgenden Änderungen (in rot dargestellt) weiterhin Entscheidungsgrundlage. Aufgrund der zuletzt geführten Beratungen zur Pachthöhe hat die Verwaltung versucht, die verschiedenen Argumente der Ratsmitglieder aufzunehmen und als Grundlage nicht mehr einen kalkulierten Pachtzins vorgeschlagen, sondern einen „politischen Preis“ aufgenommen. Die zu Recht aufgeworfene Thematik der Sanitärräume und der Umkleidekabinen lässt sich schwer kalkulatorisch vom ermittelten Pachtzins abziehen. Auch die Tatsache, dass das Gelände dem Verein nicht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, sollte bei der Vertragsgestaltung hinreichend berücksichtigt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Vorschläge von 0,- € bis hin zum ursprünglich kalkulierten Pachtzins i.H.v. 8.000,- € ist keine einstimmige Beschlussfassung zu erwarten. Die Verwaltung schlägt aufgrund der erfolgten Aussprache im GR als Pachtzins daher einen Betrag i.H.v. 1.000,- € im Jahr vor.

Die anderen inhaltlich diskutierten Punkte basierten zum Teil auf der Tatsache, dass die Anlage eben nicht nur durch Vereinsmitglieder genutzt wird. Außerdem bestand im Einzelnen der Wunsch, die Vertragsparteien gleich zu behandeln, auch wenn dies bei Mietverhältnissen beispielsweise nicht Usus ist (der Mieter/Pächter hat oftmals mehr Rechte und andere Fristen als der Vermieter/Verpächter).

Der überarbeitete Pachtvertrag ist nachfolgend nochmals in der Fassung, wie er zuletzt am 13. Februar 2020 in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses beraten wurde, abgebildet. Ergänzt wurde noch die gegebenenfalls zukünftig anfallende Umsatzsteuerpflicht in § 4 sowie die Änderung Druckwasser anstelle des Hochwassers in § 6 Ziffer 6.6. Redaktionell wurde in § 10 Ziffer 1 der Passus „für den Verein“ gestrichen, da er aufgrund der Änderung in Satz 1 nicht mehr inhaltlich korrekt war.

Da keine einheitliche Empfehlung ausgesprochen wurde hat die Verwaltung den strittigsten Punkt als Einzelbeschluss dargestellt, die übrigen Vertragsinhalte sind dem Vertragsentwurf zu entnehmen.

Vertrag zwischen der Gemeinde Ilvesheim und der Spielvereinigung 03 Ilvesheim e.V. über die Bereitstellung des Neckarstadions

§ 1 Pachtobjekt

Der Verpächter verpachtet dem Verein (SpVgg) die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke Flurstück Nr. 2429/10, 2429/12 und 2429/13 der Gemarkung Ilvesheim (Fläche 3.322 m²+682 m²+20.223 m²; insgesamt 24.227 m²)

Das Pachtgrundstück ist in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.

Zum Neckarstadion gehören die folgenden baulichen und sonstigen Anlagen, die im Eigentum des Verpächters stehen:

- Großer Sportplatz

- Kleiner Trainingsplatz
- Volleyballplatz
- 100 m Laufbahn (6 Bahnen) mit Sprunggrube (2 Bahnen)
- Kugelstoßmulde
- Stehtribüne mit Überdachung

Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage steht im Eigentum von Herrn F.C. Lehmann. Der Gestattungsvertrag läuft seit 01.01.2012 und endet spätestens mit Ablauf von 25 Jahren.

- Tennisplätze
- Flutlichtanlage
- Lautsprecheranlage
- Grünanlage mit Baumbestand
- Zufahrt incl. Erschließungsanlagen
- Ballfangzaun und Toranlage

Der Trainingsparcours und die Finnenbahn sind nicht Teil des Pachtobjektes.

§ 2 Nutzung des Pachtobjektes

2.1 Es ist dem Verein gestattet, auf dem gepachteten Gelände bauliche und sonstige Anlagen wie nachfolgend beschrieben zu errichten, die gemäß § 94 Abs. 1 u. 2 BGB (wesentliche Bestandteile) in das Eigentum der Gemeinde übergehen:

Beachvolleyballplatz

Die Spielzeit ist begrenzt bis 21:30 Uhr.

2.2 Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten, auch sportgewerblicher Art nutzen.

2.3 Der Verpächter gestattet dem Verein auf dem Pachtgrundstück stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind vom Verein einzuholen.

2.4 Den Schulen und Kindergärten der Gemeinde Ilvesheim steht ein Belegungsrecht der Sportstätten im Rahmen der Durchführung des Schulsports zu. Die erforderlichen Termine sind rechtzeitig mit der SpVgg abzustimmen. Seitens der Schulen ist der SpVgg ein verantwortlicher Ansprechpartner zu benennen.

2.5 Es ist dem Verein gestattet, die von ihm errichtete bzw. angepachtete Sportanlage auch anderen Vereinen und Institutionen zur Verfügung zu stellen. Er ist berechtigt, für die Mitbenutzung eine angemessene Nutzungsentschädigung zu verlangen.

2.6 Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter.

2.7 Eine Unterverpachtung ist untersagt bzw. mit dem Verpächter zuvor abzustimmen.

2.8 Der SpVgg ist untersagt, die Sportstätten bzw. die Grünanlagen als Lager- oder Ablagerungsplatz zu benutzen, mit Fahrzeugen zu befahren bzw. Kraftfahrzeuge auf nicht dafür vorgesehenen Flächen abzustellen.

2.9 Der öffentliche Parkplatz (im nordwestlichen Teil des Stadiongeländes) wird bei Turnieren und Sportveranstaltungen der SpVgg zur Verfügung gestellt.

§ 3 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am **xx.xx.xxxx** und endet am **xx.xx.xxxx**.

Es verlängert sich stillschweigend jeweils um **zehn** weitere Jahre, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wird.

§ 4 Pachtzins

4.1 Die Pacht beträgt **1.000 Euro/Jahr zuzüglich einer etwaigen Umsatzsteuer**. Sie ist jeweils zum **01.10.** eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten und ist auf 10 Jahre festgeschrieben. **Nach Ablauf von 10 Jahren hat der Verpächter das Recht, die Pacht anzupassen. Die Anpassung erfolgt auf der Indexierung, die sich an der allgemeinen Preisentwicklung orientiert.** Bei Veränderungen am Pachtobjekt besteht die Möglichkeit, neu zu verhandeln.

§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben

5.1 Der Verein übernimmt die mit dem Betrieb und der Unterhaltung des Pachtobjektes verbundenen Kosten. Es sind dies die Kosten für Strom, Gas und Wasserverbrauch, Abwasser, Abfallentsorgung, Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

5.2 Der Verpächter übernimmt die Pflege und Instandsetzung des Kunstrasens. Er unterhält den Trainingsparcours mit Finnenbahn und sorgt für eine angemessene Pflege des natürlichen Baumbestandes.

Über die Art und Weise bzw. die Häufigkeiten dieser Maßnahmen entscheidet die Gemeinde nach eigenem Ermessen. Ein Anspruch auf Durchführung von Unterhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten durch die Gemeinde besteht nicht. Der Pächter hat keinen Anspruch auf Fortbestehen von Anlagen, die nicht verpachtet (vgl. hierzu § 1 Pachtobjekt) wurden.

5.3 Die sonstigen Anlagen sind angemessen zu pflegen.

5.4 Kommt die SpVgg ihrer Verpflichtung auf ordnungsgemäße Unterhaltung trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung der Gemeinde nicht nach, so ist die Gemeinde berechtigt, auf Kosten der SpVgg eine Ersatzvornahme anzuordnen. Werden die hierbei angefallenen Kosten nicht binnen eines Monats bezahlt, ist die Gemeinde berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wobei ein Entschädigungsanspruch seitens der SpVgg gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden kann. Über eine fristlose Kündigung entscheidet der Gemeinderat.

§ 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

6.1 Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Der Verpächter versichert, dass ihm keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.

6.2 Die Gemeinde behält die Verkehrssicherungspflicht für die gesamte Anlage, die Unterhaltung der verpachteten Objekte obliegt dem Verein.

Dieser übernimmt die Pflichten des Grundstückseigentümers, z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Pachtfläche. Die entsprechende gesetzliche Verpflichtung und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege bleiben bei der Gemeinde.

6.3 Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

6.4 Der Verein stellt den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen ihn wegen der Existenz oder des Betriebs des Pachtobjekts einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen ihn geltend gemacht werden.

6.5 Der Verein haftet gegenüber dem Verpächter für Schäden und Nachteile, die ihm dadurch entstehen, dass der Verein die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Pachtobjekt berechtigt in Berührung zu kommen. Für unberechtigte Nutzung des Pachtobjektes haftet der Pächter **aufgrund der Öffnung der Anlage für die Allgemeinheit** nicht.

6.6 Die Gemeinde kann nicht in Haftung genommen werden, wenn durch Druckwasser der Spiel- oder Trainingsbetrieb behindert oder unmöglich gemacht wird. Der SpVgg ist bekannt, dass sich das überlassene Gelände im Hochwasserbereich des Neckars befindet.

§ 7 Versicherungen

7.1 Der Verein hat neben der Haftpflichtversicherung gemäß § 6 Abs. 3 auf seine Kosten die baulichen Anlagen auf dem Pachtgrundstück in Sachwerthöhe (gleitende Neuwertversicherung) ausreichend gegen Sturm, Wasser und Brandschäden zu versichern.

7.2 Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

§ 8 Bauliche und sonstige Anlagen

8.1 Der Verein verpflichtet sich, das Grundstück und die Aufbauten im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten:

- a) die Sportanlagen zu reinigen und zu bewässern;
- b) die Nebenanlagen zu reinigen, instand zu setzen und zu unterhalten;
- c) Schäden an den Sportanlagen umgehend zu beheben;

Die Reinigung ist binnen zwei Tagen nach einer Veranstaltung vorzunehmen.

Die Gemeinde gestattet dem Verein, die Sportstätten aus dem Tiefbrunnen des Freibades zu beregnen, soweit damit keine Einschränkung der Wasserversorgungsanlage der Freibadanlagen verbunden ist.

Diese Erlaubnis erlischt, sobald die hierfür erforderliche Duldung der Wasserrechtsbehörde aufgehoben wird

8.2 Die Gemeinde ist unverzüglich davon zu unterrichten, wenn Schäden an einer in § 1 genannten Anlage auftreten.

8.3 Bauliche und sonstige Anlagen über die in § 1 genannten hinaus, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter. Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzt diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.

8.4 Der Verpächter kann verlangen, dass ohne seine Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Absatzes 3 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.

Ersatzlos gestrichen: 8.5 Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung übernimmt der Verein die Verpflichtung zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Schadenseintritt. Kommt der Verein dieser Verpflichtung aufgrund der von ihm zu vertretenden Umstände nicht oder nicht vollständig nach, so kann der Verpächter nach seiner Wahl ersatzweise den auf sein Eigentum entfallenden Betrag von den in § 7 Absatz 2 genannten Versicherungsleistungen beanspruchen.

Der Verein hat das Recht, bei der Wiederherstellung des Objektes vom ursprünglichen Zustand abzuweichen und den Ausbau modernen Gesichtspunkten und dem neu entstandenen Bedarf anzupassen. Dem Verein steht ferner das Recht zu, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand in der vorgenannten Frist zu versetzen. In diesem Fall hat der Verpächter keinen Anspruch auf Auszahlung der vorgenannten Versicherungsleistungen.

§ 9 Duldungspflicht des Vereins

9.1 Die Gemeinde ist berechtigt, die Spielflächen bei Unbespielbarkeit, Schäden oder erforderlichen Schonungszeiten teilweise oder ganz zu sperren. Dies gilt für den Trainings- und Spielbetrieb. Die Entscheidung trifft der Bürgermeister/die Bürgermeisterin. Er/Sie ist berechtigt, Mitarbeiter der Gemeinde Illvesheim und die Vorstandschaft der SpVgg in jederzeit widerruflicher Weise mit der Wahrnehmung

dieser Rechte zu beauftragen. Kommt die Vorstandschaft des Vereins zu der Auffassung, dass die Spielflächen unbespielbar sind, hat sie das Recht und die Pflicht, diese selbständig zu sperren.

9.2 Werden die Sportanlagen trotz Sperrung benutzt, so sind die Kosten, die für die Beseitigung dabei auftretender Schäden bzw. für den erforderlichen erhöhten Pflegeaufwand entstehen, der Gemeinde zu ersetzen.

9.3 Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit nach vorheriger Anmeldung betreten und besichtigen zu lassen.

9.4 Der Verpächter hat das Recht evtl. Kanal-, Gas- und Wasser- sowie Kabelleitungen o.ä. auf dem Pachtgrundstück zu verlegen und zu betreiben. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Verein zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen. Die dem Verein in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten werden ihm durch den Verpächter erstattet

9.5 Die Gemeinde ist berechtigt, in Übereinstimmung mit der SpVgg bestehende Anlagen zu entfernen, zu ändern oder neue Anlagen zu errichten.

§ 10 Kündigung

10.1 **Der Verpächter und** der Verein **können** den Vertrag zum Ende eines Pachtjahres mit einer Frist von 6 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses unzumutbar wird, z.B. bei extrem rückläufigen Mitgliederbestand.

10.2 Der Verpächter kann das Pachtverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,

a) wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,

b) wenn der Verein sich auflöst oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird

c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. §§ 543, 314 BGB

10.3 Der Verpächter kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn öffentliche Gründe vorliegen, die eine **Beendigung des Pachtverhältnisses** rechtfertigen.

§11 Beendigung Pachtverhältnis

11.1 Bei Auflösung des Pachtverhältnisses gehen die durch den Verein errichteten baulichen Anlagen gemäß § 94 BGB in das Eigentum des Verpächters über. Der Verein verpflichtet sich, das Pachtobjekt in einem ordnungsgemäßen sauberen Zustand an den Verpächter zurückzugeben.

11.2 Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 10 Absatz 3 des Vertrages oder aus sonstigen Gründen, die der Verein nicht zu vertreten hat unter anderem auch nach § 10 Absatz 1, ist dem Verein für die durch ihn während der Pachtzeit in die Pachtsache geleisteten Investitionen eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

11.3 Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.

11.4 Eine angemessene Entschädigung durch den Verpächter steht dem Verein außer bei einer Kündigung nach § 10 Absatz 2 a), b), c) auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu.

11.5 Im Falle der Neugründung eines sporttreibenden Vereins in Ilvesheim hat die Gemeinde das Recht, neu zu verhandeln.

§ 12 Schlussbestimmungen

12.1 Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.

12.2 Sollte eine der hier getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, bleiben hiervon die übrigen getroffenen Vereinbarungen in ihrer Wirksamkeit unberührt. Sollte eine vertragliche Vereinbarung wegfallen, wird sie im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch eine solche ersetzt, die ihr vom Sinn und wirtschaftlichem Erfolg am nächsten kommt.
12.3 Dieser Vertrag wird in zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgender

Beschlussvorschlag:

1. Zwischen der Gemeinde Ilvesheim und der Spielvereinigung 03 Ilvesheim wird ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen. Bei der Pachthöhe wurde berücksichtigt, dass das Gelände teilweise durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann und der Verein die sanitären Einrichtungen und Umkleidemöglichkeiten selbst bereitstellt und unterhält. Der Pachtzins wird daher auf 1.000,- € im Jahr zuzüglich einer etwaigen, zukünftig anfallenden Umsatzsteuer, festgesetzt.
2. Die übrigen Bestimmungen des Pachtvertrages werden wie in der Verwaltungsvorlage dargestellt beschlossen.

Th

Ilvesheim, 26.02.2020

Günter Tschitschke
Stellv. Bürgermeister

