

Bewirtschaftungsvertrag zum Sport- und Freizeitzentrum der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Zwischen
der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Heinrich Kohl
Goethestraße 5
08280 Aue

- nachfolgend Eigentümer genannt -

und dem FC Erzgebirge Aue
vertreten durch Herrn Michael Voigt
Löbnitzer Straße 95
08280 Aue

- nachfolgend Hauptnutzer genannt –

wird folgender Bewirtschaftungsvertrag geschlossen.

§ 1

Nutzungsobjekt, Nutzungszweck

Die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema als Eigentümer stellt dem Hauptnutzer das **Sport- und Freizeitzentrum Aue** auf dem Flurstück 1397/36 der Gemarkung Aue zur Durchführung des Übungs-, Trainings- und Wettkampfbetriebes sowie zur Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung.

Der Hauptnutzer sichert für die gesamte Anlage eine diskriminierungsfreie, bedarfsgerechte und geeignete Untervermietung an Amateursportvereine und an weitere Nutzergruppen der Stadt im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Genehmigung des Objektes ab. Die Nutzung durch die städtischen Schulen ist hierbei gebührenfrei. Dabei ist zu beachten, dass eine Nutzungszeit in den späten Abendstunden für den Schulsport oder den Kinder- und Jugendsport nicht geeignet ist.

Für den SV Alberoda sind jeweils dienstags von April bis Oktober

- in der Zeit von 16.00 bis 18.00 Uhr für das Nachwuchstraining sowie
- in der Zeit von 18.00 bis 20.00 Uhr für das Männertraining

und weiterhin eine Nutzung von April bis Oktober

- in der Zeit von 19.00 bis 21.00 Uhr für Spiele der Herren i.d.R. 2 x im Monat

auf folgenden Spielflächen zur Verfügung zu stellen:

- kleiner Kunstrasenplatz oder eine halbe Spielfläche vom großen Kunstrasenplatz

Die Koordinierung von Spielen lt. Ansetzung des KVF Fußball Erzgebirge an Samstagen und Sonntagen hat in enger Abstimmung mit dem Nachwuchsbereich des Hauptnutzers zu erfolgen.

Der Hauptnutzer schließt eine Benutzung durch den Profisport sowie eine Nutzung der Sportanlage mit Gewinnerzielungsabsichten wirksam aus. Ihm ist bewusst, dass eine Zuwiderhandlung die Rückforderung von gegenüber dem Eigentümer gewährleisteten Zuwendungen zur Folge haben kann. Der Eigentümer würde derartige Rückzahlungen im Falle einer vertraglichen Pflichtverletzung gegenüber dem Hauptnutzer als Schadenersatz geltend machen.

Auf dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan ist die Fläche des Nutzungsobjektes farbig markiert.

Das Nutzungsobjekt umfasst

folgende Anlagen:

- 1 Kampfbahn Typ B mit 6 Rundlaufbahnen
- 1 Rasenplatz
- 1 Kunstrasenplatz
- 1 Multifunktionsplatz
- 1 Flutlichtanlage
- 1 Funktions- /Mehrzweckgebäude mit Ausstattung gemäß Anlage 2

folgende Ausstattungsartikel Sportgeräte/Zubehör:

- Leichtathletik/übriger Bereich gemäß Anlage 3

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.

§ 2

Vertragsdauer, Kündigung

- 1) Der Bewirtschaftungsvertrag beginnt am 01.01.2022 und wird für die Dauer von 10 Jahren geschlossen. Wird der Vertrag nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.
- 2) Das Kalenderjahr 2022 gilt als Einführungsjahr.
- 3) Der Bewirtschaftungsvertrag kann von beiden Vertragsparteien aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden.
Ein wichtiger Kündigungsgrund für den Eigentümer ist insbesondere gegeben bei:
 - a) vertragswidrigem Gebrauch durch den Hauptnutzer,
 - b) einem Verstoß gegen § 16 dieses Vertrages,
 - c) grober Missachtung der im Vertrag vereinbarten Bedingungen, Rechte und Pflichten,
 - d) Reduzierung des von dem Eigentümer an den Hauptnutzer zur Verfügung gestellten Bewirtschaftungszuschusses für das Sport- und Freizeitzentrum.
- 4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3

Betriebskosten, Nutzungsentgelt

- 1) Der Hauptnutzer trägt sämtliche Betriebskosten des Nutzungsobjektes, die während der Vertragsdauer entstehen. Dies gilt insbesondere für Elektroenergie sowohl der Gebäude als auch der Flutlichtanlage und von technischen Anlagen wie z.B. Pumpen, die Energiekosten für Heizung und Warmwasser, die Kosten für Trinkwasserversorgung und

Abwasserentsorgung, Abfallgebühren, Telefon- und Internetkosten, Anlagenpflege etc. Es ist Obliegenheit des Hauptnutzers, für einen sparsamen, zweckmäßigen Betrieb der Anlagen zu sorgen.

Die Betriebskostenvorauszahlungen des Eigentümers werden mit dem an den Hauptnutzer zu zahlenden Bewirtschaftungszuschuss verrechnet.

Der Eigentümer organisiert die regelmäßige Wartung der wartungspflichtigen Teile der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Heizung, Lüftung und des Brandschutzes sowie der Flutlichtanlage und der Alarmanlage. Die Beseitigung dabei festgestellter Mängel ist Obliegenheit des Eigentümers. Die Kosten für diese Leistungen trägt der Eigentümer.

- 2) Die Betriebskosten müssen seitens des Eigentümers für das jeweils laufende Jahr spätestens bis zum 31. März des Folgejahres in Rechnung gestellt werden.
- 3) Der Hauptnutzer braucht für das Nutzungsobjekt über die Kosten nach Absatz 1 hinaus kein Nutzungsentgelt zu zahlen.

§ 4

Bewirtschaftungszuschuss

- 1) Der Eigentümer zahlt an den Nutzer für jedes Haushaltsjahr einen Zuschuss für die Betreuung und Unterhaltung des Nutzungsobjektes (kommunaler Bewirtschaftungszuschuss).
Die Höhe des Zuschusses beträgt jährlich **90.000 Euro Brutto**. Dieser Betrag wird im ersten Jahr nach Ablauf von 12 Monaten, danach aller 3 Jahre, nach Nutzungsaufnahme hinsichtlich einer notwendigen Anpassung überprüft.
Die Zahlung des Zuschusses erfolgt quartalsmäßig in 4 gleichen Raten auf das Geschäftskonto des Hauptnutzers bei der

Erzgebirgssparkasse
IBAN: DE67 8705 4000 3860 5107 88
BIC: WELADED1STB

Der Hauptnutzer hat keinen Anspruch auf Verzugszinsen. Im ersten Jahr wird der Zuschuss in Höhe von $\frac{1}{4}$ am 01.07. gezahlt. Die weiteren Zahlungen erfolgen am 01.09., 01.10. sowie 01.12. des Jahres.

- 2) Für die vom Eigentümer bereitgestellten Mittel ist ein Verwendungsnachweis in Form der **Anlage 6**, die Bestandteil dieses Vertrages ist, zu führen.

§ 5

Prüfung der Betriebsführung

Das Rechnungsprüfungsamt des Eigentümers hat das Recht, Buch-, Betriebs- und Kassenprüfungen zur Verwendung des Bewirtschaftungszuschusses durchzuführen.

§ 6

Gebrauchsüberlassung

- 1) Der Hauptnutzer darf das Nutzungsobjekt oder Teile davon in Abstimmung mit dem Eigentümer entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Nutzung überlassen. Im Fall der entgeltlichen Nutzungsüberlassung ist das Nutzungsentgelt in der Anlage 5 festgeschrieben und zu entnehmen.
- 2) Es ist dem Hauptnutzer gestattet, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Eigentümers Anlagen und Einrichtungen des Nutzungsobjektes ganz oder teilweise an Dritte zu überlassen. Er sichert somit eine diskriminierungsfreie, bedarfsgerechte und geeignete Überlassung an Amateursportvereine/Nutzergruppen der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema sowie weiteren Amateursportvereinen/Nutzergruppen anderer Städte/Gemeinden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen des Objektes zu. Über beabsichtigte Nutzungsgebührenänderungen sowie Kündigungen gegenüber den Nutzergruppen ist der Eigentümer schriftlich zu informieren. Die Einnahmen aus der Überlassung sind für die Werterhaltung des Nutzungsobjektes einzusetzen. Ein eventueller Überschuss über die notwendigen Werterhaltungskosten hinaus ist zur Finanzierung des Sportbetriebes im Nachwuchsbereich des Hauptnutzers im Sport- und Freizeitzentrum zu verwenden.
- 3) Der Hauptnutzer erkennt die für das Sport- und Freizeitzentrum geltende Benutzungs- und Entgeltordnung mit ihrer Anlage (**Anlage 5**) sowie die Sportstättenordnung (**Anlage 4**) an.

§ 7

Schulsport, Eigenbedarf des Eigentümers

- 1) Der Hauptnutzer verpflichtet sich, die Sportstätte einschließlich des Mehrzweckgebäudes mit den sanitären Einrichtungen den öffentlichen Schulen des Eigentümers oder anderen Schulen im Stadtgebiet Aue-Bad Schlema in nutzungsbereitem Zustand gebührenfrei zur Verfügung zu stellen. Die Durchführung und Absicherung des Schulsports erfolgt durch die jeweilige Schule selbstständig und eigenverantwortlich. Der Schulsport hat als kommunale Pflichtaufgabe regelmäßig Vorrang zu den üblichen Unterrichtszeiten und vor anderen Nutzungszwecken (außer Punktspielbetrieb). Die Ausgabe entsprechender Schlüssel für den Zutritt des Nutzungsobjektes erfolgt durch den Eigentümer an die jeweilige Schule bzw. deren beauftragten Person.
- 2) Bei darüber hinaus bestehendem Eigenbedarf hat der Eigentümer das Recht, nach vorheriger (nach Möglichkeit mindestens vier Wochen im Voraus) Ankündigung, das Nutzungsobjekt bzw. Teile davon zu nutzen, soweit jeweilige Wettkampfpläne des Hauptnutzers nicht tangiert werden. Falls notwendig und möglich stellt der Eigentümer für die Zeit der eigenen oder in Fremdträgerschaft liegenden Nutzung dem Hauptnutzer eine andere geeignete Sportanlage zur Verfügung. Für das Vorliegen eines Eigen- oder Fremdbedarfs kommt es nicht darauf an, wer der Veranstalter einer geplanten Veranstaltung ist. Maßgebend ist allein, ob der Eigentümer ein Interesse an der geplanten Veranstaltung hat.
- 3) Nutzungen des Objektes durch den Eigentümer sowie durch die im Stadtgebiet Aue-Bad Schlema vorhandenen Schulen in eigener und anderer Trägerschaft sowie Kindertagesstätten in städtischer Trägerschaft sind kostenfrei.

§ 8

Werbemaßnahmen

- 1) Der Hauptnutzer erhält, vorbehaltlich der Zustimmung des Zuwendungsgebers - der Sächsischen Aufbaubank bzw. des Sächsischen Staatsministerium des Inneren -, die Möglichkeit, Werbeanlagen im Bereich des Sportzentrums zu errichten. Demnach ist er berechtigt, angemessene Werbung innerhalb des Nutzungsobjektes zu betreiben. Er ist dabei verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Anordnungen bezüglich der Anbringung und Unterhaltung der Außenreklamevorrichtungen zu beachten und trägt das Risiko der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit.
- 2) Der Hauptnutzer hat das Recht, in Abstimmung mit dem Eigentümer für die Dauer dieses Vertrages selbst Verträge über entgeltliche Werbung abzuschließen. Er verpflichtet sich, den Erlös aus solchen Verträgen für die Finanzierung seines Sportbetriebes im Nachwuchsbereich und, soweit möglich, für den Erhalt der Sportanlage einzusetzen.

§ 9

Pflegepflichten, Ordnung und Sicherheit

- 1) Der Hauptnutzer verpflichtet sich, am Nutzungsobjekt selbstständig alle notwendigen Pflegemaßnahmen vorzunehmen und es stets in einem ordnungsgemäßen Zustand, d.h. zumindest den Übergabezustand, zu halten. Hierzu zählt auch die Beseitigung von Schäden an den baulichen Anlagen bis zu einer Schadenshöhe von maximal 2.000 Euro brutto. Er übernimmt die Reinigungsleistungen für die Anlagen und die Gebäudeteile. Der Hauptnutzer unterhält auch die Sportflächen, die Kunstrasenplätze und den Naturrasenplatz in einem nutzungsfähigen Zustand. Er übernimmt ebenso die Pflege der übrigen Freianlagen. Dazu gehört auch der Grünschnitt der die Sportflächen umgebenden Freianlagen innerhalb des Sportzentrums. Die Grundpflichten sind in einem Leistungskatalog, der als **Anlage 7** Bestandteil dieses Vertrages ist, festgelegt.
- 2) Der Hauptnutzer ist für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung aller stattfindenden Veranstaltungen und sonstigen Nutzungen und Beachtung aller ordnungspolizeilichen und sonstigen Gesetze und Vorschriften verantwortlich. Den Schulsport regelt § 7 Abs. 1.
- 3) Der Nutzer erkennt die Sportstättenordnung sowie die Benutzungs- und Entgeltordnung des Eigentümers an und verpflichtet sich, für deren Beachtung und Einhaltung Sorge zu tragen. Die Sportstättenordnung ist als **Anlage 4** Bestandteil dieses Vertrages. Die Benutzungs- und Entgeltordnung ist als **Anlage 5** Bestandteil des Vertrages.

§ 10

Geräteausstattung

- 1) Zur Sportstättenpflege gegebenenfalls erforderliche und bei dem Eigentümer bzw. verpflichteten Dritten vorhandene Großgeräte werden auf Antrag gegen Entgelt und nach Möglichkeit zur Verfügung gestellt.
- 2) Die Geräteausstattung kann in notwendiger Weise und im Rahmen des Bewirtschaftungszuschusses gemäß § 4 ergänzt werden. Eine zweckgebundene Rücklagenbildung ist dafür zulässig. Solcherart angeschaffte Geräte gehen mit Vertragsbeendigung in das Eigentum des Eigentümers über.

§ 11

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

- 1) Der Hauptnutzer ist für die Instandhaltung und Reparaturen an den baulichen Anlagen zuständig. Darunter zählen malermäßige Maßnahmen, Beseitigung von Schäden an den baulichen Anlagen, aber keine Modernisierungen.
- 2) Der Hauptnutzer ist verpflichtet, alle auftretenden, nicht unbedeutenden Schäden dem Eigentümer unverzüglich, spätestens am ersten Werktag nach Kenntniserlangen, anzuzeigen. Unterlässt der Hauptnutzer die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
- 3) Bei unvorhersehbaren Schäden durch Erdbeben, Sturm, Wasser u.ä. verpflichten sich beide Vertragspartner, in gegenseitiger Abstimmung schnellstmöglich die Nutzung der Anlagen für den Sportbetrieb wieder zu ermöglichen, ebenso bei erforderlichen größeren Instandsetzungen zur Erhaltung des Nutzungsobjektes. Voraussetzung für die Verpflichtung des Eigentümers ist jedoch, dass entsprechende finanzielle Mittel in seinem Haushaltsplan eingestellt sind. Die notwendig abzuschließenden Gebäude- und Elementarversicherungen sowie die Versicherung der Hochsprunganlage werden vom Eigentümer veranlasst und dem Hauptnutzer von den ihm überwiesenen Bewirtschaftungszuschuss in Abgang gestellt.

§ 12

Bauten, Einrichtungen

Die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Bauten und Einrichtungen aller Art, auch solcher, die baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen werden dadurch nicht ersetzt.

§ 13

Betretungsrecht

Der Eigentümer und seine Beauftragten sind berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit zu betreten und zu besichtigen, insbesondere um sich von der vertragsmäßigen Nutzung und Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Hauptnutzer zu überzeugen. Das Betretungsrecht gilt ebenso für Instandhaltungs-, -setzungs- und sonstige Maßnahmen durch den Eigentümer. Der Eigentümer wird sich bei solchen Maßnahmen bemühen, die Nutzung des Nutzungsobjektes nicht zu verhindern.

§ 14

Verkehrssicherung

Der Hauptnutzer übernimmt für das Nutzungsobjekt und die Zufahrten die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere im Winter das Streuen und Räumen aller begehbaren Flächen, sobald der gesamte Komplex baulich fertiggestellt ist.

§ 15 Haftung

- 1) Der Eigentümer übernimmt keine Haftung für die ungehinderte Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Nutzungsobjekt. Ebenso wenig haftet er für die gefahrlose Beschaffenheit und die stete Benutzbarkeit des Nutzungsobjektes. Der Hauptnutzer prüft vor Benutzung die Sportstätte und Sportgeräte auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den Verwendungszweck und stellt durch Verantwortliche sicher, dass schadhafte Geräte und Anlagen nicht benutzt werden; das gilt auch für den Schulsport (§ 7 Abs. 1).
- 2) Der Hauptnutzer haftet für alle Schäden, die dem Eigentümer an dem Nutzungsobjekt, insbesondere an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen oder durch Bedienstete oder Beauftragte des Eigentümers verursacht werden oder im Rahmen von Schulsportveranstaltungen entstehen, fallen nicht unter diese Regelung.
- 3) Der Hauptnutzer stellt den Eigentümer von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten oder Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportstätte, Räume und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen.
- 4) Der Hauptnutzer verzichtet auf eigene Haftpflichtansprüche gegen den Eigentümer und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen den Eigentümer und seine Bediensteten und Beauftragten.

§ 16 Haftpflichtversicherung

- 1) Der Hauptnutzer hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden.
- 2) Auf Verlangen des Eigentümers hat der Hauptnutzer die ausreichende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 17 Übergabe, Rückgabe

- 1) Dem Hauptnutzer ist das Nutzungsobjekt bereits übergeben worden. Er erkennt den Zustand des Nutzungsobjektes bei der Übergabe als vertragsgemäß an. Entstehende Mängel am Nutzungsobjektes hat der Eigentümer dann und soweit zu behandeln bzw. zu beheben, wenn bzw. wie der Sportbetrieb durch diese Mängel gefährdet wird.
Voraussetzung für die Verpflichtung des Eigentümers ist jedoch, dass entsprechende finanzielle Mittel in seinem Haushaltsplan eingestellt sind.
Nach jeweils zwei Jahren oder auf Antrag erfolgt eine gemeinsame Begehung und Begutachtung des Nutzungsobjektes.
Die Ergebnisse sind in einem Protokoll festzuhalten, das jeweils Bestandteil des Vertrages wird.

- 2) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist das Nutzungsobjekt in einem ordentlichen Zustand zurückzugeben. Umfang und Zustand des Nutzungsobjektes bei der Rückgabe werden von beiden Vertragsparteien in einem Rückgabeprotokoll festgestellt.
- 3) Die Vertragsparteien sind sich im Sinne ihrer Bemühungen um das Nutzungsobjekt einig, dass die Einbauten und Einrichtungen, mit denen der Hauptnutzer das Nutzungsobjekt mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers (§ 12) versieht, mit dem Einbau bzw. Anbringen unentgeltlich in das Eigentum des Eigentümers übergehen. Ein Wegnahmerecht an solchen Einbauten/Einrichtungen oder einen Entschädigungsanspruch dafür hat der Hauptnutzer grundsätzlich nicht. Ausnahmen sind schriftlich im Rahmen der Zustimmung des Eigentümers gemäß § 12 bzw. des Antrages auf die Zustimmung zu vereinbaren.

§ 18

Behördliche Genehmigungen, Auflagen

- 1) Behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse, insbesondere für Veranstaltungen, sind mit diesem Vertrag nicht gebunden. Sie sind erforderlichenfalls vom Hauptnutzer auf seine Kosten gesondert einzuholen.
- 2) Behördliche Auflagen hat der Hauptnutzer auf eigene Kosten zu erfüllen, soweit nicht der Eigentümer nach diesem Vertrag zuständig ist.

§ 19

Sonstige Vereinbarungen

- 1) Dem Hauptnutzer ist die gastronomische Versorgung der Zuschauer, Sportler und Gäste des Vereins im Rahmen einschlägiger gesetzlicher Vorschriften gestattet.
- 2) Ein Konkurrenzschutz (auch für den evtl. Gaststättenbetrieb des Hauptnutzers) wird nicht gewährt.
- 3) Der Hauptnutzer erhält die Möglichkeit, dem Sportzentrum für die Dauer von 10 Jahren im Einvernehmen des Eigentümers einen Namen zu geben.
- 4) Der Hauptnutzer ist für den ordnungsgemäßen Verschluss der Anlagen des Nutzungsobjektes nach Beendigung des Übungs-, Trainings- und Wettkampfbetriebes oder einer sonstigen Veranstaltung verantwortlich. Er stimmt seine Schlüsselordnung mit dem Eigentümer ab. Den Schulsport regelt § 7 Abs. 1.
- 5) Sonstige Vereinbarungen sind nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 6) Sollten eine oder mehrere der Vertragsbestimmungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, berührt das nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen ist zwischen den Parteien eine dem Sinn und der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst gleichwertige, rechtswirksame Regelung zu vereinbaren. Entsprechendes gilt bei Vorliegen einer Vertragslücke.

Aue-Bad Schlema, 18.05.2022

Aue-Bad Schlema, _____

Kohl
Oberbürgermeister
Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema
- Eigentümer -

Voigt
Geschäftsführer
FC Erzgebirge Aue
- Nutzer -

Anlagen:

- 1 Lageplan (zu § 1)
- 2 Ausstattung/Möblierung Funktions-/Mehrzweckgebäude
- 3 Ausstattung Sportgeräte/Zubehör
- 4 Sportstättenordnung
- 5 Benutzungs- und Entgeltordnung
- 6 Verwendungsnachweis (zu §§ 3, 4)
- 7 Leistungskatalog- Grundpflichten (zu § 9)