

Betreff:**Änderung des Nutzungsvertrags mit der Freien Turnerschaft
Braunschweig e. V. über die Sportanlage Herzogin-Elisabeth-Straße
78****Organisationseinheit:**Dezernat VIII
0670 Sportreferat**Datum:**

16.05.2024

BeratungsfolgeSportausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)**Sitzungstermin**05.06.2024
06.06.2024**Status**Ö
N**Beschluss:**

„Dem in der Anlage aufgeführten Vertragsentwurf zur Änderung des Nutzungsvertrags mit der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. vom 16. Dezember 2019 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vertragsanpassungen im Benehmen mit dem Verein vorzunehmen.“

Sachverhalt:

Das Erbbaurechtsverhältnis zwischen der Stadt Braunschweig und der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. wurde mit Vertrag vom 13. Dezember 2019 aufgehoben und die Sportanlage Herzogin-Elisabeth-Straße 78 rückwirkend zum 1. Januar 2019 an die Stadt zurückgegeben.

In der Folge hat die Verwaltung am 16. Dezember 2019 mit der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. einen Nutzungsvertrag über die Sportanlage Herzogin-Elisabeth-Straße 78 geschlossen und ist gemäß diesem Vertrag in die bestehenden Rechte und Pflichten des Gastronomievertrages vom 17. Juli 2016 zwischen der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. und dem Pächter eingetreten. Ausdrücklich hiervon ausgenommen wurde eine bestehende und zu diesem Zeitpunkt nicht kündbare Bierbezugsverpflichtung, die in der Verantwortung der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. und dem Pächter verblieb.

Im o.g. Nutzungsvertrag wurde daher vertraglich vereinbart, zum Ende der Bierbezugsverpflichtung eine neue einvernehmliche Vereinbarung zur Fortführung der Vereinsgastronomie zu treffen.

Zum 31. Juli 2024 endet der Bierbezugsvertrag, so dass der Nutzungsvertrag anzupassen ist. Zukünftig hat eine Trennung der Vereinsgastronomie und der Außengastronomie südlich des Sportfunktionsgebäudes („Biergarten“) zu erfolgen, so dass zwei separate Verträge zu schließen sind.

Im Rahmen der Änderung des Nutzungsvertrages mit der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. wird der Bereich der Außengastronomie südlich des Sportfunktionsgebäudes aus den bisherigen Vertragsinhalten mit dem Verein herausgelöst. Die Vereinsgastronomie auf der Sportanlage soll weiterhin - wie bisher - zum Betrieb einer Vereinskantine genutzt werden, die im Zusammenhang mit dem Vereinssportbetrieb der Sportanlage und der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V. steht.

Über den Bereich der Außengastronomie südlich des Sportfunktionsgebäudes wird angestrebt zum gleichen Zeitpunkt ein separates Vertragsverhältnis mit einem Pächter zu schließen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Änderung des Nutzungsvertrags vom 16. Dezember 2019 zuzustimmen.

Als Anlage ist der Entwurf des 1. Änderungsvertrages zum Nutzungsvertrag vom 16. Dezember 2019 beigefügt.

Herlitschke

Anlage/n:

Freie Turnerschaft 1. Änderungsvertrag

Zwischen

der Stadt Braunschweig, Sportreferat, Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

- nachstehend Stadt genannt –

und

der Freien Turnerschaft Braunschweig e. V., Herzogin-Elisabeth-Straße 78, 38104 Braunschweig

- nachstehend Verein genannt –

wird nachstehender

1. Änderungsvertrag

zum Nutzungsvertrag vom 16. Dezember 2019 geschlossen:

Präambel

Zum 31. Juli 2024 enden die derzeit gültigen Gastronomieverträge für die Sportanlage Herzogin-Elisabeth-Straße 78. Zukünftig soll eine Trennung der Vereinsgastronomie und der Biergartengastronomie erfolgen.

1. Der § 1 Absatz 2 des Nutzungsvertrags vom 16. Dezember 2019 wird wie folgt neu gefasst:

„Sie überlässt die auf diesem Grundstück vorhandene Sportanlage als Hauptnutzer dem Verein. Die Stadt ist berechtigt, in Abstimmung und unter Berücksichtigung des Sportbetriebes des Vereins die Sport-, Umkleide- und Sanitärbereiche weiteren Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung zu stellen.“

2. Der § 1 Absatz 3 des Nutzungsvertrages vom 16. Dezember 2019 wird wie folgt geändert:

„Die zur Nutzung überlassene Fläche ist auf dem als geänderte Anlage 1-neu-beigefügten Lageplan, der wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist, rot umrandet.“

3. Der § 2 des Nutzungsvertrags vom 16. Dezember 2019 wird durch folgende Regelungen ersetzt:

„(1) Der Verein ist berechtigt, die Vertragsfläche für ihren Sportbetrieb mit den dazu erforderlichen Einrichtungen zu nutzen. Ein exklusives unentgeltliches Nutzungsrecht wird für folgende Räumlichkeiten eingeräumt:

- Geschäftsstellenraum im Hauptgebäude
- Geschäftsstellenraum im Nebengebäude
- Lagerschuppen
- Vereinskantine (inklusive Pavillon und Thekenbereich) ohne Küche

Der Verein zahlt ab dem 01.08.2024 hierfür monatlich einen pauschalierten Betriebskostenbetrag in Höhe von 110,00 Euro (in Worten: Einhundertundzehn Euro). Der Betriebskostenbetrag ist jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf eines der Konten der Stadtkasse unter Angabe des Kassenzeichens zu überweisen.

- (2) Sollte sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland nach dem Stand von Juni 2024 künftig um mehr als 10% nach unten oder nach oben ändern, wird die Betriebskostenpauschale im gleichen Verhältnis angepasst und ist auf erstes schriftliches Anfordern des bzw. der Berechtigten mit Wirkung vom Ersten des auf das Verlangen folgenden Monats an zu zahlen.
- (3) Wenn aufgrund der vorstehenden Klausel eine Anpassung der Betriebskostenpauschale durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen des vorstehenden Satzes nur jeweils erneut anwendbar, sobald sich der gegenüber der jeweiligen Ausgangsziffer veränderte Index um mehr als 15% nach unten oder nach oben verändert hat.
- (4) Ein unentgeltliches Nutzungsrecht in gleichberechtigter Absprache mit weiteren zur Nutzung Berechtigten besteht für folgende Bereiche:
- WCs inklusive Zuwegung
 - Küche inklusive Zuwegung
 - Kühlhaus
 - Lagerraum („Kabine 7“)
- (5) Die hierfür anfallenden Betriebskosten sind im Verhältnis 50:50 zwischen den Nutzungsparteien zu zahlen. Sofern eine alleinige Nutzung durch den Verein möglich ist, weil kein gültiger Vertrag zwischen der Stadt und einem weiteren Nutzungsberechtigten besteht, zahlt der Verein die anfallenden Betriebskosten in voller Höhe.
- (6) Die Betriebskosten für die in Absatz 4 genannten Bereiche sind – sofern sie nicht direkt an den jeweiligen Ver- bzw. Entsorger gezahlt werden – ab dem 01.08.2024 monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag, auf ein Konto der Stadtkasse unter Angabe des Kassenzeichens zu zahlen.

Bei Kündigung des Nutzungsvertrages während eines Abrechnungszeitraums kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden.

Die Vorauszahlungen der an die Stadt gezahlten Betriebskosten werden jährlich im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung mit den tatsächlichen Kosten verrechnet und die daraus entstehenden Nachforderungen dem Verein anteilmäßig in Rechnung gestellt bzw. Gutschriften anteilmäßig erstattet.

Für entstehende Nachforderungen haften sämtliche Pächterinnen und Pächter der Räumlichkeiten gesamtschuldnerisch.

Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist die Stadt berechtigt, für das nächste Jahr eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen für die Kosten, die nicht direkt an den Ver- bzw. Entsorger gezahlt werden, zu verlangen.

- (7) Dem Verein wird gestattet, auf der Sportanlage einen mobilen Lagerwagen zum Zweck der Lagerung von für den Sportbetrieb des Vereins erforderlichen Materialien abzustellen. Dem Verein obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht für den Lagerwagen. Der Standort des Lagerwagens ist mit der Stadt abzustimmen.
- (8) Die Pflege und Unterhaltung der Vertragsfläche obliegt der Stadt. Aufgrund dieser Regelung erhält der Verein keine Zuschüsse für die laufende Unterhaltung. Die Aufgabenwahrnehmung des Platzwartes wird zwischen den Vertragsparteien gesondert geregelt.
- (9) Ausgenommen von der Regelung in Abs. 8 ist die Unterhaltungsreinigung der Räumlichkeiten zum Betrieb der Vereinskantine inklusive Küche und Nebenräumen. Die Unterhaltungsreinigung dieser Räumlichkeiten obliegt dem Verein.
- (10) Die Ausstattung und Unterhaltung der in Abs. 1 genannten Räumlichkeiten obliegt dem Verein; die Ausstattung und Unterhaltung der in Abs. 4 aufgeführten Räumlichkeiten dem Verein zusammen mit den weiteren Nutzenden. Bau-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten sind jeweils im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
- (11) Der Betrieb der Vereinskantine ist nur im Zusammenhang mit dem Vereinssportbetrieb gestattet. Nicht gestattet ist hierbei der Betrieb einer vollgastronomischen Vereinsgaststätte. Es dürfen lediglich Getränke und leichte Speisen angeboten werden.

Die Durchführung von privaten Zusammenkünften und privaten Feierlichkeiten ist nicht gestattet.
- (12) Telefon- und Internetanschlüsse, Inhaltsversicherungen und die in Abs. 9 vereinbarte Unterhaltungsreinigung gehen zu Lasten des Vereins.
- (13) Die Überlassung des Nutzungsgegenstandes erfolgt im augenscheinlichen Zustand ohne Gewähr für die Eignung für die Zwecke des Vereins, insbesondere für seine Größe, Beschaffenheit und für das Nichtvorhandensein offener und geheimer Mängel.“

4. § 6 des Nutzungsvertrages vom 16. Dezember 2019 wird ersetztlos gestrichen.

5. § 10 des Nutzungsvertrags vom 16. Dezember 2019 wird wie folgt geändert:

„Die Untervermietung/-verpachtung auch einzelner Räumlichkeiten oder Bereiche durch den Verein ist lediglich nach jeweiliger vorheriger Zustimmung der Stadt gestattet. Hierzu ist der entsprechende beabsichtigte Vertragsentwurf der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.“

6. Die übrigen Vereinbarungen des Nutzungsvertrags vom 16. Dezember 2019 bleiben unberührt.

7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt das nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Vertragsschließenden werden dann eine Regelung vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung nach Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommt.

8. Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

9. Die Bestimmungen des 1. Änderungsvertrags zum Nutzungsvertrag vom 16. Dezember 2019 treten zum 01. August 2024 in Kraft.

Braunschweig, den _____ 2024

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
i. A.

Braunschweig, den _____ 2024

Freie Turnerschaft Braunschweig e. V.

