

# Vertrag

zur Nutzungsüberlassung sowie zur Umwandlung  
eines Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz  
auf der Sportanlage des SV Westfalia Gemen e.V.  
an der Coesfelder Straße in Borken-Gemen

zwischen

der Stadt Borken,  
vertreten durch den Bürgermeister, Frau Bürgermeisterin Mechtild Schulze Hessing, Im  
Piepershagen 17, 46325 Borken und  
dem Ersten Beigeordneten und Stadtkämmerer, Herrn Norbert Nießing, Im Piepershagen  
17, 46325 Borken

im Folgenden "**Stadt**" genannt,

und

dem Sportverein Westfalia Gemen e.V.,  
vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn Wolfgang Hummelt, 46325 Borken, und  
den 2. Vorsitzenden Jörg Vorholt, 46325 Borken

im Folgenden "**Verein**" genannt.

## Präambel

Gegenstand dieses Vertrages ist die Umwandlung des Tennenplatzes auf der Sportanlage  
des SV Westfalia Gemen e.V. in einen Kunstrasenplatz der Größe von **19.526 qm** sowie  
dessen Nutzung und die Übernahme der Folgekosten.

## § 1 Nutzungsobjekt

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gemen, Flur 2, Flurstück 5152-2-  
444. Auf Teilen des Grundstücks befindet sich ein Tennenplatz.

Gegenstand dieses Vertrages (Nutzungsobjekt) ist der Tennenplatz einschließlich Randbe-  
reich entsprechend dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1).

## **§ 2 Abweichende Zurechnung des Eigentums**

1. Die Stadt (im Status der Hoheitsverwaltung im Sinne von § 4 Abs. 5 KStG) überträgt dem Verein (als vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer mit der Berechtigung zum Ausweis der Umsatzsteuer) für das in § 1 dieses Vertrages genannte Nutzungsobjekt das Nutzungsrecht und das Hausrecht.
2. Stadt und Verein vereinbaren für das Nutzungsobjekt gem. § 1 dieses Vertrages eine vom rechtlichen Eigentum abweichende Zurechnung des Eigentums im Sinne von §§ 240 ff. HGB und § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO für die Dauer von 30 Jahren.
3. Die Stadt gestattet dem Verein, den in § 1 genannten Tennisplatz zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechend den Vereinbarungen dieses Vertrages in einen Kunstrasenplatz auf der Grundlage des standardisierten Leistungsverzeichnisses (Anlage 2) umzugestalten.
4. Der Kunstrasenplatz zzgl. Zubehör (laut als Anlage 2 beigefügtem standardisierten Leistungsverzeichnis) gilt nach § 95 Abs. 1 BGB als vorübergehend eingebracht und geht frühestens nach Vertragsende in das Eigentum der Stadt über (vgl. §§ 10 und 11).
5. Um das Nutzungsobjekt laut § 1 errichten zu können, wird seitens der Stadt dafür gesorgt, dass das Grundstück altlastenfrei und der Beschaffenheit nach, die für den Bau eines Kunstrasenplatzes auf der Grundlage des standardisierten Leistungsverzeichnisses erforderliche Tragfähigkeit aufweist.

## **§ 3 Planung und Bauausführung**

1. Stadt und Verein sind sich darüber einig, dass der vorhandene Tennisplatz durch einen Kunstrasenplatz ersetzt werden soll.

Die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau des Tennisplatzes werden vom Verein durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Abwicklung der gesamten Baumaßnahme, insbesondere Planung, Bauleitung und Bauüberwachung, durch den Verein, entsprechend der als Anlage 3 beigefügten Planungsunterlage und dem standardisierten Leistungsverzeichnis erfolgt.

Die Stadt ist mit der vorliegenden Planung einverstanden.

2. Der Verein ist während der Baumaßnahme selbständiger Bauherr im privatrechtlichen Sinn. Er führt die Maßnahme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Er verpflichtet sich, alle für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Versicherungen, insbesondere eine angemessene Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung, ab-

zuschließen.

3. Der Verein hat alle erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig - soweit erforderlich im Namen der Stadt - einzuholen. Soweit die Stadt Antragstellerin sein muss, wird sie den Verein im Einzelfall bevollmächtigen, in ihrem Namen zu handeln, sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Eventuelle Auflagen aus den Genehmigungen sind dann vom Verein zu erfüllen.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind erforderliche Genehmigungen nicht bekannt.

Eine Baugenehmigung ist entsprechend der Aussage des Fachbereiches Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen der Stadt Borken nicht erforderlich.

4. Die Bauarbeiten erfolgen in der Bauausführung sportfachlich und bautechnisch nach den einschlägigen DIN- und Bauvorschriften.
5. Der Verein verpflichtet sich, im Rahmen der Auftragsvergabe die gesetzlichen Gewährleistungsfristen nicht durch vertragliche Vereinbarungen zu unterschreiten. Es ist eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren ab Abnahme zu vereinbaren.

Der Verein verpflichtet den Auftragnehmer, dem Verein eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % und eine Mängelgewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Auftragssumme zu übergeben.

6. Der neu erstellte Kunstrasenplatz wird unter Beteiligung eines/einer Mitarbeiters/In der Stadt förmlich abgenommen. Das Abnahmeprotokoll dient gleichzeitig der Dokumentation des zu Vertragsbeginn bestehenden Zustandes des Kunstrasenplatzes.

#### **§ 4**

#### **Baukosten und Finanzierung**

1. Die finanziellen Aufwendungen für die Gesamtinvestition auf Grundlage des als Anlage 2 beigefügten standardisierten Leistungsverzeichnisses müssen nachgewiesen werden.

Der Verein trägt alle Kosten, die in Verbindung mit der Gesamtmaßnahme stehen.

Der Verein muss nachweisen, dass der Auftrag für die Errichtung des Kunstrasenplatzes nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten (mindestens drei Angebote) zu wirtschaftlichen Bedingungen vergeben wurde. Vor Baubeginn muss der Stadt zudem die Finanzierung der Gesamtinvestition durch den Verein nachgewiesen werden.

Den Finanzierungsanteil des Vereins kann dieser durch eigene finanzielle Mittel, Sponsoring, Eigenleistungen etc. erbringen.

Eigenleistungen, die durch den Verein erbracht werden, müssen ebenfalls sportfachlich und bautechnisch nach den einschlägigen DIN- und Bauvorschriften erfolgen und dürfen keinen Einfluss auf die Gewährleistung durch den Hersteller/Auftragnehmer haben. Diese werden auf der Grundlage des standardisierten Leistungsverzeichnisses und des vergebenen Auftrages beschrieben und monetär bewertet.

2. Die Stadt erklärt ihre Bereitschaft zur Finanzierung des Eigenanteils des Vereins, evtl. erforderliche Darlehen durch eine Bürgschaft abzusichern. Alternativ kann die Stadt selbst dem Verein ein entsprechendes Darlehen als kassenwirksamen Kredit gewähren. Die Bürgschaftsübernahme bzw. die Darlehensgewährung ist schriftlich zu beantragen.

## **§ 5**

### **Unterhaltung, Betrieb und Platzpflege**

1. Der Verein ist verpflichtet, die in § 2 des Vertrages übertragene Anlage so zu bewirtschaften und zu unterhalten, dass diese entsprechend ihrem Nutzungszweck in einem ordnungsgemäßen Zustand bleibt. Diese Verpflichtung gilt generell unabhängig davon ob spielfrei ist oder Dritte den Platz nutzen.

Der Verein muss der Stadt die für die nutzungsentsprechende Unterhaltung und Bewirtschaftung des Platzes zuständige Person und deren Stellvertreter/In benennen (Platzwarte). Diese Personen müssen ihre Sachkunde durch einen entsprechenden Nachweis, den sie im Rahmen einer Schulung erhalten haben, beibringen.

Die Kosten für die Bewirtschaftung, Instandsetzung und Unterhaltung trägt der Verein. Hierzu gehören auch die mit dem Betrieb des Nutzungsobjektes verbundenen Ausgaben ggf. nach dem Ergebnis von Messvorrichtungen für: Betriebshaftpflichtversicherung, Schmutz- und Niederschlagswasser, Schadensersatzleistungen, Frischwasserbezug, Strom, Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Flutlichtanlage, Spielbetriebsvorrichtungen, Reparaturen und Wartung an den technischen und sonstigen Einrichtungen, Reparaturen an den Sportanlagenpflegegeräten und die Sachversicherung des Platzes einschl. Inventar.

2. Die Platzpflege erfolgt durch den Verein. Durch den Verein sind die Mindeststandards der als Anlage 4 beigefügten Herstellerangaben bei der Pflege und Wartung zwingend vorzusehen und einzuhalten.
3. Die Stadt ist berechtigt, regelmäßig Begehungen des Platzes durch eine/n städtischen Mitarbeiter/In für eine Inanspruchnahme im Rahmen der öffentlichen Nutzung durchzuführen.

## **§ 6**

### **Kosten für eine Erneuerungsmaßnahme**

1. Die Stadt geht nach heutigem Stand der Technik davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen, nach den Herstellerangaben durchgeführten Platzpflege eine Teilsanierung nach 15 Jahren und eine Vollsanierung nach 30 Jahren erforderlich wird.

Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wird für eine Teilsanierung des Platzes mit Kosten i.H.v. 207.000 Euro kalkuliert. Hierfür ist vom Verein eine Pflichtrücklage in Höhe von mindestens 4.600 Euro pro Jahr zu bilden, sodass zum Zeitpunkt der planmäßigen Sanierung (15 Jahre nach Fertigstellung) mindestens ein Drittel dieser Kosten, also 69.000 Euro angespart sind.

Die Rücklagenbildung ist bis zur Vollsanierung der Anlage (planmäßig nach 30 Jahren ab Herstellung) fortzuführen.

2. Die Rücklage ist auf einem gesonderten Vereinskonto zu verwalten.
3. Der Verein soll zusätzliche Rücklagen bilden (z. B. durch Vereinsfeste oder Sponsoringaktionen), da die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt keine Zusagen hinsichtlich evtl. zusätzlicher Zuschüsse für erforderliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Kunstrasenplatz geben kann.
4. Sollte eine Sanierung aufgrund mangelnder Pflege oder aus anderen Gründen vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich sein, ist die Höhe der jährlichen Rücklage des Vereins anzupassen, sodass der oben benannte Betrag in Höhe von 69.000 Euro für die Teil- bzw. Vollsanierung zur Verfügung steht.
5. Über die Entwicklung der Rücklage ist jährlich spätestens bis zum 31.01. ein Nachweis zu erbringen.
6. Abweichend von Abs. 2 kann im Rahmen einer schriftlichen Nebenabrede geregelt werden, dass der Verein den o.g. Nachweis über die Ansparung der Mittel auch in anderer Form erbringen kann, z. B. durch den Kapitaldienst von bestehenden Darlehen.

Der Verein bleibt aber verpflichtet, zum Zeitpunkt der Teil- und Vollsanierung des Kunstrasenplatzes die o.g. erforderlichen Beträge durch Eigenmittel zur Verfügung zu stellen.

## **§ 7**

### **Haftung, Verkehrssicherung**

1. Sowohl während der Bauphase, als auch bei der späteren Nutzungsüberlassung des Kunstrasenplatzes liegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht beim Verein.  
Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin,

z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Vertragsfläche.

2. Der Verein ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln am Nutzungsobjekt zu unterrichten, die zu einer Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen könnten. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Verein die sofortigen Maßnahmen selbst.
3. Der Verein haftet im Rahmen gesetzlicher Haftungsbestimmungen für alle Zerstörungen und Beschädigungen an der Sportanlage und deren Einrichtung, die durch die Mitglieder, Gäste und Zuschauer verursacht werden. Weiterhin haftet der Verein im Rahmen gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für Personen und Sachschäden, die im Rahmen des Spiel- und Sportstättenbetriebes Spielern, Besuchern und sonstigen Personen entstehen.
4. Der Verein stellt die Stadt von den gesetzlichen Haftungsansprüchen Dritter frei.
5. Aufgrund des Auftragswertes findet nach Auffassung der Stadt das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) - Viertes Teil Vergabe öffentlicher Aufträge - keine Anwendung. Bei vergaberechtlichen Problemen, Schadensersatzleistungen o.ä., die im Zusammenhang mit der vorgenannten Regelung stehen, übernimmt die Stadt die Haftung.
6. Der Verein hat für seine Haftung aus diesem Vertrag eine entsprechende Versicherung abzuschließen und der Stadt einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.
7. Die Stadt wird keine Ansprüche gegen Mitglieder des Vorstandes des Vereines geltend machen oder durchsetzen, außer bei vorsätzlichem Handeln.

## **§ 8**

### **Überlassung und Nutzungsrechte**

1. Der Verein verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt gem. § 1 dieses Vertrages nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen der Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen.

Der Verein ist für die Beachtung und Einhaltung der Benutzungs- und Hausordnung und der allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen durch alle Nutzer auf dem Nutzungsobjekt verantwortlich, insbesondere des Sonn- und Feiertagsgesetzes NRW und der Sportanlagenlärmschutzverordnung NRW.

2. Das Nutzungsvorrecht liegt grundsätzlich beim Verein. Der Verein ist allerdings verpflichtet, Drittnutzungen in Abstimmung mit der Stadt zuzulassen. Drittnutzungen berechtigen den Verein, Entgelte i.S. von § 10 UStG zu erheben; Drittnutzung in diesem Sinne ist auch die Nutzung durch die Stadt, z. B. für Schulen.

Der Verein ist verpflichtet, eine Benutzungsordnung für den Kunstrasenplatz unter Beachtung der für die Nutzung maßgeblichen Herstellerangaben (Anlage 4) zu erstellen. Diese muss an die Drittnutzer weitergeleitet und von diesen zwingend beachtet werden.

3. Allerdings können Schulen im Einzugsgebiet den Platz während der Schulzeiten vorrangig für den Schulsport nutzen und zwar täglich während der Schulzeit von 8.00 bis 13.00 Uhr und darüber hinaus nach Absprache mit dem Verein. Die Schulen haben sich rechtzeitig mit dem Verein abzustimmen. Besondere Veranstaltungen (z. B. Bundesjugendspiele) werden mindestens einen Monat vorher beim Verein angemeldet und abgestimmt.

Stadt und Verein werden gegebenenfalls einen Belegungsplan so miteinander abstimmen, dass möglichst die Interessen beider Parteien berücksichtigt werden.

4. Der Platz kann in Abstimmung mit dem Verein auch von der Stadt genutzt werden oder seitens der Stadt Dritten überlassen werden. Die Durchführung derartiger Veranstaltungen durch die Stadt oder Dritte werden dem Verein rechtzeitig - mindestens einen Monat vorher - bekannt gegeben und abgestimmt. Die Inanspruchnahme der Sportanlage kann nur unter den Voraussetzungen erfolgen, dass die Belange des Spiel- und Sportstättenbetriebes des Vereins nicht über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden.
5. Eine Nutzung des Kunstrasenplatzes für andere als sportliche Zwecke ist nicht gestattet.
6. Der Verein übernimmt die Bewirtschaftung des Nutzungsobjektes und die mit dem Betrieb verbundenen Kosten.
7. Der Verein hat die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen und dessen Zubehör regelmäßig zu prüfen und sicherzustellen.

## **§ 9**

### **Duldungspflichten des Vereins**

Die Stadt (oder ihre Gesellschaften, z.B. Stadtwerke Borken/Westf. GmbH) ist berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Ihre Beauftragten sollen sich vorher mit dem Verein in Verbindung setzen.

## **§ 10**

### **Laufzeit und Kündigung**

1. Der Vertrag wird für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn er nicht zwei Jahre vor Ablauf der Vertragslaufzeit zum Ende des Kalenderjahres gekündigt wird.

2. Sofern eine Partei die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen schwer oder wiederholt verletzt, ist die andere Partei berechtigt, fristlos zu kündigen. Dies setzt allerdings eine schriftliche Abmahnung voraus.
3. Die Stadt ist außerdem berechtigt, fristlos zu kündigen, wenn der Sportbetrieb auf Dauer eingestellt wird. Außerdem erlischt dieser Vertrag bei Auflösung des Vereins mit dem Zeitpunkt der Auflösung.
4. Sofern der Verein seine rechtliche Stellung als eingetragener Verein verliert oder durch Fusion oder Verschmelzung mit einem oder mehreren anderen Vereinen aufgibt, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag mit Wirkung des Erlöschens des Vereins zu kündigen, wenn der neue Verein nicht in alle Rechte und Pflichten eintritt, die sich aus diesem Vertrag ergeben.

## **§ 11**

### **Beendigung des Vertragsverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, ist der Verein verpflichtet, das Betriebsobjekt an die Stadt zurückzugeben. Im Rahmen der Betriebsführung vorgenommene Ein-/Anbauten und beschaffte Sachmittel gehen in das Eigentum der Stadt über.
2. Das zuvor vertraglich übertragene wirtschaftliche Eigentum an dem Kunstrasenplatz geht mit Beendigung des Vertrages auf die Stadt über.
3. Für die durch den Verein getragenen Investitionen für die Umwandlung des Tennisplatzes in einen Kunstrasenplatz erhält der Verein keine Entschädigung.

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Sollte eine der Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die ungültige Bestimmung wird schnellstmöglich durch eine andere Bestimmung ersetzt, die dem inhaltlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.



Borken,

Für die Stadt Borken:

---

Mechtild Schulze Hessing  
Bürgermeisterin

---

Norbert Nießing  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. standardisiertes Leistungsverzeichnis
3. Planungsunterlage
4. Herstellerangaben

Borken,

Für den SV Westfalia Gemen e.V.:

---

Wolfgang Hummelt  
1. Vorsitzender

---

Jörg Vorholt  
2. Vorsitzender