

Vertrag

zur Nutzungsüberlassung sowie zum Teilabriss, Um- und Anbau des Gebäudes
"Vereinsheim"
im Sportpark Im Trier

zwischen

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

im Folgenden "**Stadt**" genannt,

und

der Sportgemeinschaft Borken e.V.,
vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Bohnenkamp, 46325 Borken und
den 2. Vorsitzenden Herrn Johannes Fooke, 46325 Borken

im Folgenden "**Verein**" genannt.

Präambel

Gegenstand dieses Vertrages ist der Teilabriss, Um- und Anbau des Gebäudes Vereinsheims im Sportpark Im Trier sowie dessen Nutzung, Unterhaltung, Bewirtschaftung und Instandsetzung und die Übernahme der Folgekosten.

§ 1 Nutzungsobjekt

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Borken, Flur 14, Flurstück 625. Auf Teilen des Grundstücks befindet sich das Gebäude „Vereinsheim“, einschließlich Übungsräumen für den Bereich „Gesundheit und Fitness“.

Gegenstand dieses Vertrages (Nutzungsobjekt) ist der Teilabriss, Um- und Anbau des Vereinsheims entsprechend dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) und der beiliegenden Entwurfsplanung vom 1.886.986,00 EUR (Anlage 2).

Zum Nutzungsobjekt gehört die neu eingefügte Verbindungstür, inkl. der Einarbeitung ins Bestandsgebäude, als Schnittstelle zur vorhandenen Doppeltturnhalle.

§ 2

Abweichende Zurechnung des Eigentums

1. Die Stadt (im Status der Hoheitsverwaltung im Sinne von § 4 Abs. 5 KStG) überträgt dem Verein (als vorsteuerabzugsberechtigte 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 50 Jahren.
3. Die Stadt gestattet dem Verein, das in § 1 genannte Gebäude zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechend den Vereinbarungen dieses Vertrages auf der Grundlage der Entwurfsplanung, Stand 09.10.2018, (und daraus resultierenden zu bestätigenden Leistungsverzeichnissen) (Anlage 2) teilweise abzureißen, um- und anzubauen.
4. Das neu errichtete Gebäude zzgl. Zubehör (laut der in Anlage 2 beigefügten Entwurfsplanung) gilt nach § 95 Abs. 1 BGB als vorübergehend eingebracht und geht frühestens nach Vertragsende in das Eigentum der Stadt über (vgl. §§ 9 und 10).

§ 3

Planung und Bauausführung

1. Stadt und Verein sind sich darüber einig, dass das vorhandene Gebäude durch einen Teilabriss, An- und Umbau erweitert werden soll.

Die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Teilabriss, An- und Umbau des Gebäudes werden vom Verein durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Abwicklung der gesamten Baumaßnahme insbesondere Planung, Bauleitung und Bauüberwachung durch den Verein, entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Entwurfsunterlagen und daraus resultierenden Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnissen erfolgt.

Der Verein und die Stadt sind mit der vorliegenden Entwurfsplanung, Stand 09.10.2018, 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, abzuschließen.
3. Der Verein hat alle erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig -soweit erforderlich im Namen der Stadt- einzuholen. Soweit die Stadt Antragsteller 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.

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

4. Die Bauarbeiten erfolgen in der Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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 förmlicher Abnahme zu vereinbaren.

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

6. Die Planungs- und Bauphase wird seitens der Stadt Borken begleitet. Die Leistungsverzeichnisse (**vor** der Abfrage von Angeboten) und die eingehenden Angebote sind der Stadt zur baufachlichen Prüfung und Genehmigung durch den Verein vorzulegen. Gleiches gilt für die Ausführungsplanung, diese bedarf der Zustimmung des Vereins und der Stadt.

Das neu erstellte Gebäude, sowie die einzelnen Gewerkeleistungen werden unter Beteiligung der Stadt förmlich abgenommen. Die Abnahmeprotokolle dienen gleichzeitig der Dokumentation des zu Vertragsbeginn bestehenden Zustandes des Gebäudes und der Einzelgewerke.

§ 4 Baukosten und Finanzierung

1. Die finanziellen Aufwendungen für die Gesamtinvestition auf Grundlage der als Anlage 2 beigefügten bestätigten Entwurfsplanung, Stand 09.10.2018, müssen nachgewiesen werden.

Der Verein trägt alle Kosten, die in Verbindung mit der Gesamtmaßnahme stehen und erhält dafür von der Stadt einen Investitionszuschuss.

Der Verein muss nachweisen, dass die Aufträge für den Teilabriss, Um- und Anbau des Gebäudes nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten (mindestens drei Angebote) zu wirtschaftlichen Bedingungen vergeben wurden. 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 nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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 der noch zu erstellenden und zu bestätigenden Leistungsverzeichnisse und der vergebenen Aufträge 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

Bewirtschaftung, Unterhaltung und Instandhaltung des Gebäudes

1. Der Verein ist verpflichtet, das in § 2 des Vertrages übertragene, um- und angebaute Gebäude so zu bewirtschaften und zu unterhalten, dass diese entsprechend ihrem Nutzungszweck in einem ordnungsgemäßen Zustand bleibt. Diese Verpflichtung gilt generell unabhängig davon, ob das Gebäude genutzt wird oder Dritte das Gebäude und dessen Einrichtungen nutzen.

Der Verein muss der Stadt die für die nutzungsentsprechende Unterhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes zuständige Person und deren Stellvertreter/In benennen .

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, Gas,
- Abfallbeseitigung,
- Grundsteuer, Wasser- und Bodenverbandsbeiträge,
- sonstige objektbezogene Kosten,
- Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen,
- Reparaturen und Wartung an den technischen und sonstigen Einrichtungen,
- die Sachversicherung des Gebäudes einschl. Inventar.
- Gebäudeversicherung (s. § 6 Nr. 6 des Vertrages) und
- evtl. sachkundige und sachverständige Kontrollen für Brandschutz etc.

Evtl. Nachweise sind auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

2. Die Gebäudeunterhaltung, wie z.B. Reinigung, Reparaturen, Instandhaltungsmaßnahmen etc. erfolgen durch den Verein auf eigene Kosten.
3. Die Stadt ist berechtigt, regelmäßig Begehungen des Gebäudes durch städtische Mitarbeiter/innen für eine Inanspruchnahme im Rahmen der öffentlichen Nutzung durchzuführen.
Festgestellte Missestände sind unverzüglich vom Verein auf dessen Kosten zu beheben.

§ 6 Haftung, Verkehrssicherung

1. Sowohl während der Bauphase, als auch bei der späteren Nutzungsüberlassung des Grundstücks mit Gebäude liegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht beim Verein.
Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin, z.B. für Wegereinigung und Winterdienst, Schneeräumung und das Streuen bei Glätte auf der Vertragsfläche (Anlage 1) bis zu öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Der Verein ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich per E-Mail an gebauedewirtschaft@borken.de 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 dem Gebäude und deren Einrichtung. Weiterhin haftet der Verein im Rahmen gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für Personen und Sachschäden, die im Rahmen des Spiel- und Sportstättenbetriebes Sportlern, 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) – Vierter 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, Fachbereich Jugend und Familie, Fachbereichsleitung einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

Der Verein hat weiter auf seine Kosten die baulichen Anlagen auf dem zur Nutzung

überlassenen Grundstück in Sachwerthöhe (gleitende Neuwertversicherung) – bereits während der Bauphase und nach Fertigstellung gegen Sturm, Elementar, Wasser und Brandschäden zu versichern.

7. Die Stadt wird keine entgeltlichen Ansprüche gegen Mitglieder des Vorstandes des Vereines geltend machen oder durchsetzen.

§ 7

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 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 Kursangebote von Schulen.

Der Verein ist verpflichtet, eine Benutzungsordnung für das Gebäude und die Kursräume unter Beachtung der möglichen Nutzungen zu erstellen. Diese muss an die Drittnutzer weitergeleitet und von diesen zwingend beachtet werden.

3. Die Räumlichkeiten können 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 des Gebäudes kann nur unter den Voraussetzungen erfolgen, dass die Belange des Spiel- und Sportstättenbetriebes des Vereins nicht über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden.
4. Der Verein übernimmt die Bewirtschaftung des Nutzungsobjektes und die mit dem Betrieb verbundenen Kosten.
5. Der Verein hat die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen und dessen Zubehör regelmäßig zu prüfen und sicherzustellen.

§ 8 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.

Der Verein stellt der Stadt einen Generalhauptschlüssel, der Zugang zu allen Räumlichkeiten verschafft, zur Verfügung.

§ 9 Laufzeit und Kündigung

1. Der Vertrag wird für die Dauer von 50 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.

§ 10 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 gehen in das Eigentum der Stadt über.
2. Das zuvor vertraglich übertragene wirtschaftliche Eigentum an dem Gebäude und den Einrichtungen gehen mit Beendigung des Vertrages auf die Stadt über.
3. Für die durch den Verein getragenen Investitionen für den Teilabriss, An- und Umbau des Gebäudes erhält der Verein keine Entschädigung.

§ 11
Pachtvertrag vom 01.06.2004

Die Parteien sind sich einig, dass der Pachtvertrag über das Grundstück Gemarkung Borken, Flur 14, Flurstück 625 (früher Flurstück 190, 618) bebaut mit dem „GuFi“ vom 01.06.2004 vollständig durch diesen Vertrag ersetzt wird.

Weiter sind sich die Parteien darüber einig, dass keine Rechte und Verpflichtungen mehr aus dem Pachtvertrag bestehen.

§ 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

Borken,

Für die Sportgemeinschaft Borken e.V.:

Dr. Andreas Bohnenkamp
1. Vorsitzender

Norbert Nießing
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Johannes Fooke
2. Vorsitzender

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entwurfsplanung Stand 09.10.2018