



Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister

Anlage

Nutzungsvertrag

zwischen der

Stadt Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

- Stadt -

und dem

1. SC Norderstedt e. V.
Scharpenmoor 55
22848 Norderstedt

- 1. SCN -

Die Stadt und der 1. SCN haben am 30.07.1976 einen Vertrag geschlossen, mit dem die Stadt dem 1. SCN eine städtische Fläche am Scharpenmoor in Norderstedt für die Errichtung einer Tennishalle mit Nebenanlagen zur Verfügung stellt.

Mit Vertrag vom 18./23.03.2005 erfolgte eine Ergänzung um die Fläche der Beachvolleyball-Anlage.

Der 1. SCN plant umfangreiche Baumaßnahmen zur Renovierung und Erweiterung der Anlage. Außerdem sollen Nutzungsänderungen durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Nutzungsvertrag geschlossen, der den Vertrag vom 30.07.1976 in der Fassung vom 18./23.03.2005 ersetzen soll.

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Stadt ist Eigentümerin/Erbbauberechtigte der Flurstücke 16/4 und 13/9 der Flur 16 der Gemarkung Garstedt.

Die Stadt überlässt dem 1. SCN eine ca. 11.000 m² große Fläche der vorgenannten Flurstücke zur Nutzung. Der 1. SCN errichtet und betreibt dort den Sportpark Edmund Plambeck.

Die Vertragsfläche ist in dem anliegenden Lageplan rot umrandet dargestellt. Die Vertragsfläche ist belegen Scharpenmoor 55 in 22848 Norderstedt.

§ 2 Vertragsbeginn und Dauer

Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.07.2009 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Bis zum 31.12.2034 ist die ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ausgeschlossen. Danach kann es mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

§ 3 Nutzungsentgelt

Ein Nutzungsentgelt wird nicht erhoben.

§ 4 Bewirtschaftungskosten/Lasten

Der 1. SCN trägt sämtliche auf dem Vertragsgrundstück ruhenden derzeitigen und künftigen Lasten sowie alle Kosten der Bewirtschaftung des Grundstücks und der darauf errichteten Gebäude.

§ 5 Unterhaltung/Verkehrssicherungspflicht

Der 1. SCN hat auf seine Kosten den Vertragsgegenstand laufend zu unterhalten und auszubessern sowie die gärtnerische Pflege der Außenanlagen zu übernehmen.

Insbesondere wird der 1. SCN für einen ordnungsgemäßen Zustand der von ihm errichteten Gebäude sorgen (§ 836 BGB).

Außerdem übernimmt der 1. SCN auf dem Vertragsgrundstück die Verkehrssicherungspflicht.

§ 6 Straßenreinigung/Winterdienst

Der 1. SCN übernimmt für die an das Vertragsgrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen die Reinigungspflicht gem. der Straßenreinigungssatzung der Stadt Norderstedt.

Dazu zählt insbesondere auch der Winterdienst auf den im Lageplan gelb markierten Wegeflächen.

§ 7 Gewährleistung, Haftung

Die Stadt übernimmt für Größe und Beschaffenheit des Grundstücks keine Gewähr. Dem 1. SCN ist das Grundstück bekannt.

Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Grundstück oder Teile davon belastet sind, muss der 1. SCN dulden.

Der 1. SCN stellt die Stadt von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Grundstücks stehen. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch die Stadt oder ihre Bediensteten grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurde.

Der 1. SCN verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt, soweit der Schaden nicht von der Stadt grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht worden ist. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der 1. SCN auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Stadt, deren Bedienstete und Beauftragte, soweit der Schaden nicht von der Stadt grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht worden ist.

§ 8 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen auf der Fläche nur mit Zustimmung der Stadt als Grundstückseigentümerin errichtet, erweitert, wesentlich verändert oder umgenutzt werden.

Eine eventuell von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde zu erteilende/erteilte Baugenehmigung ersetzt nicht die vorgenannte Zustimmung.

Sofern die Errichtung oder Veränderung der baulichen Anlagen durch Investitionskostenzuschüsse der Stadt gefördert wird, gilt die vorgenannte Zustimmung als erteilt.

§ 9 Besichtigungsrecht

Die Stadt bzw. ihre Mitarbeiter sind nach vorheriger Anmeldung berechtigt, den Vertragsgegenstand zu besichtigen.

§ 10 Untervermietung/-verpachtung

Eine dauerhafte Untervermietung/-verpachtung der Sportanlage ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 11 Beendigung des Vertragsverhältnisses

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der 1. SCN das Grundstück an die Stadt zurück zu geben.

§ 12 Entschädigung

Eine Entschädigung für vom Verein errichtete Gebäude gem. § 951 BGB wird ausgeschlossen.

Der 1. SCN erhält bei Beendigung des Vertragsverhältnisses für Gebäude, die mit Zustimmung der Stadt gem. § 8 errichtet wurden, eine Entschädigung.

Diese bemisst sich nach dem Zeitwert der Gebäude bei Beendigung des Vertragsverhältnisses. Der Zeitwert der Gebäude soll von dem für Norderstedt zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt werden. Die Kosten des Gutachterausschusses tragen Stadt und 1. SCN je zur Hälfte.

Soweit die Errichtung der Gebäude ganz oder teilweise mit Zuschüssen von Stadt, Kreis, Land, Bund oder sonstiger Dritter gefördert wurde, so verringert sich der an den Verein zu zahlende Entschädigungsbetrag entsprechend um den prozentualen Anteil, den die vorgenannten Zuschüsse an den Baukosten bei Errichtung der Gebäude ausgemacht haben.

Wenn Zuschüsse wegen Verletzung der Bindungsfrist ganz oder teilweise zurück gefordert werden, so ist dies zu berücksichtigen.

Soweit verschiedene Gebäude/-teile mit unterschiedlichen Zuschusssätzen gefördert wurden, so sind die Zeitwerte jeweils getrennt für die verschiedenen Gebäude/-teile zu ermitteln.

Soweit die Stadt Bürgschaften für den 1. SCN übernommen hat und aus diesen Bürgschaften in Anspruch genommen wird/wurde, verringert sich die Entschädigung um den Betrag, mit dem die Stadt aus der Bürgschaft in Anspruch genommen wird/wurde.

Soweit bei Beendigung des Vertragsverhältnisses noch Bürgschaften der Stadt bestehen, ohne dass die Stadt aus diesen in Anspruch genommen wird/wurde, so kann die Stadt verlangen, dass die Entschädigung vorrangig für die Ablösung der verbürgten Forderungen verwandt wird und die Entschädigung ggf. bis zur Höhe der noch offenen Forderung auch direkt an den Gläubiger der verbürgten Forderung zur Ablösung der Forderung auszahlen.

Der 1. SCN ist berechtigt, den zukünftig entstehenden Entschädigungsanspruch mit Zustimmung der Stadt Norderstedt an ein finanzierendes Kreditinstitut abzutreten.

Die Stadt wird der Abtretung grundsätzlich nur zustimmen, wenn die Darlehensaufnahme der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen (Neubau, Erweiterung, Modernisierung etc.) auf dem Vertragsgrundstück dient.

§ 12 a Entschädigung der am 01.01.2009 vorhandenen Gebäude

Die per 01.01.2009 vorhandenen Gebäude sind im Lageplan dargestellt.

Für den blau umrandeten Gebäudeteil wurden 1975 Zuschüsse in Höhe von 20 % bewilligt, die bei der Bemessung der Entschädigung entsprechend berücksichtigt werden.

Der grün umrandete Gebäudeteil wurde 1975 errichtet und seitdem mehrfach umgebaut und modernisiert. Bau, Umbau und Modernisierung (einschließlich der in 2009 durchgeführten Arbeiten) wurden mit unterschiedlichen Zuschussquoten gefördert. Stadt und 1.SCN sind sich einig, dass für diesen Gebäudeteil eine Zuschussquote von 60 % berücksichtigt werden soll.

§ 13 Flutlichtmast

Im Bereich der Beachvolleyball-Anlage befindet sich ein Flutlichtmast, der der angrenzenden Sportanlage Ochsenzoller Straße dient.

Der 1. SCN gewährt der Stadt Norderstedt und dem Nutzungsberechtigten der Sportanlage Ochsenzoller Straße für Wartungs-/ Reparatur-/ Erneuerungsarbeiten den Zugang/die Zufahrt zu dem Flutlichtmast.

§ 14 außerordentliche Kündigung

Die Stadt kann das Vertragsverhältnis insbesondere dann außerordentlich kündigen, wenn

- der 1. SCN gegen Bestimmungen dieses Vertrages trotz schriftlicher Abmahnung weiterhin zuwider handelt
- über das Vermögen des 1. SCN das Insolvenzverfahren eröffnet wird

§ 15 Nebenabreden

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Vereinbarungen. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

§ 16 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Norderstedt, soweit kein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

§ 17 Vertragsaufhebung

Die Stadt und der 1. SCN sind sich darüber einig, dass der Nutzungsvertrag vom 30.07.1976 in der Fassung vom 18./23.03.2005 mit Wirkung vom 01.07.2009 als aufgehoben gilt, da er durch diesen Vertrag ersetzt wird.

Norderstedt, den 08.09.2009

Norderstedt, den 15.09.2009

Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister
Amt für Finanzen
Fachbereich Liegenschaften

1. SC Norderstedt e. V.

im Auftrage

Ralf Nadolny

Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister
Amt für Finanzen
Fachbereich Liegenschaften
Postfach 1930
22809 Norderstedt

1. SC Norderstedt e. V.
Scharpenmoor 55 · 22848 Norderstedt
Telefon 040/528766944
Telefax 040/52876693

Der Vorstand

