

## **Vertrag zur Betriebsführung der Anlagen des Friesenstadions Sangerhausen**

*zwischen der*

*Stadt Sangerhausen  
Markt 1, 06526 Sangerhausen  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Herrn Sven Strauß*

*und*

*dem VfB 1906 Sangerhausen e.V.  
Kyffhäuser Straße 14, 06526 Sangerhausen  
vertreten durch den Präsidenten  
Herrn Torsten Schweiger*

Die Stadt Sangerhausen – nachfolgend kurz „Stadt“ – ist Eigentümer der Sportanlage „Friesenstadion“ in der Kernstadt von Sangerhausen, gelegen in der Kyffhäuser Straße 14.

Diese ist sowohl nach ihrer Größe als auch nach der Anzahl der einzelnen Sportstätten und der sich daraus ergebenden vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung nicht nur die größte, sondern zugleich auch die bedeutendste Einrichtung ihrer Art im gesamten Stadtgebiet. Bei guter Auslastung wird sie von einer Vielzahl sportbegeisterter Bürgerinnen und Bürger aus der Stadt und dem Umland für sportliche Aktivitäten unterschiedlichster Art genutzt.

Die Stadt bekennt sich deshalb dazu, das Objekt auf der Grundlage der hierzu vom Rat verabschiedeten Sportentwicklungskonzeption im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten langfristig zu erhalten und zu einer multifunktionalen Sportanlage mit Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung weiterzuentwickeln.

Als einer der größten Sportvereine der Kreisstadt hat der VfB 1906 Sangerhausen e.V. – nachfolgend kurz „VfB“ – unter teilweise schwierigen baulichen und technischen Bedingungen, auf der Grundlage eines aus dem Jahre 1997 stammenden Vertrages, seit dem 01.01.1998 als Hauptnutzer, den Betrieb der Gesamtanlage – mit großem persönlichen und wirtschaftlichen Einsatz – im Auftrag und mit Unterstützung der Stadt für sich und die übrigen Nutzer organisiert.

Die Laufzeit des Vertrages war zunächst bis zum 31.12.2020 (siehe § 1 des bisherigen Vertrages) fest vereinbart. Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen darüber, dass die Betriebsführung des Stadions aus den bisher dafür maßgeblichen Erwägungen auch weiterhin durch den VfB erfolgen, jedoch auf einer aktualisierten dementsprechend revidierten Rechtsgrundlage geschehen soll. Zu diesem Zwecke vereinbaren die Parteien nachstehend hierdurch folgendes:

## § 1

### Übertragung der Betriebsführung

#### 1.

Die Stadt ist Eigentümer in der näher bezeichneten Liegenschaft, bestehend aus:

- a) dem sogenannten **Hauptgebäude** mit **Kegelbahn**. Dieses beherbergt u.a. die Verwaltungsräume, diverse Umkleidekabinen, eine Gästeunterkunft sowie die wesentlichen technischen Einrichtungen, darunter die Anlagen zur Heizung und Stromversorgung, sowie die Gaststätte mit Küche und Nebenräumen.
- b) ein **Tribünengebäude**
- c) ein **Turnhallegebäude**
- d) **Rasenplatz** als Großspielfeld, umgeben von einer Laufbahn, Weitsprunggrube, Kugelstoßanlage und Zuschauertraversen
- e) **Rasenplatz** als Kleinspielfeld
- f) **Kunstrasenplatz** als Kleinspielfeld
- g) **Kunstrasenplatz** als Großspielplatz
- h) **Beachvolleyballanlage**
- i) zahlreiche **Wirtschafts- und Nebenflächen**
- j) **Parkfläche/Spielfläche**

Ergänzend wird auf den als Anlage und Bestandteil dieses Vertrages beigefügten Lageplan verwiesen, in dem die vorstehend unter a) bis j) näher benannten Objekte in dieser Weise bezeichnet dargestellt sind.

#### 2.

Die Stadt überträgt dem VfB das vorstehend beschriebene Gesamtobjekt zur **Verwaltung ohne gesonderte Entgeltzahlung**, Bewirtschaftung **unter Erstattung der Aufwendungen gemäß nachfolgender vertraglicher Regelungen sowie zur eigenen Nutzung** für die von **ihm satzungsgemäß verfolgten Vereinszwecke(nicht gewerblich)**. Weiterhin ist es Aufgabe des VfB unsanierte Teile des Stadions und der Anlagen **in gemeinsam abgestimmter Planung mit der Stadt** weiterzuentwickeln. Die dazu erforderlichen Arbeits- oder anderweitigen Verträge sind in ausschließlicher Eigenverantwortung des VfB sicherzustellen.

Ein Anspruch auf ausschließliche Nutzung des Stadions und seiner Nebenanlagen durch den VfB ist damit nicht verbunden. Vielmehr kann die Stadt als Eigentümerin die Zustimmung des VfB zur Einräumung einer vertraglich geregelten Mitnutzung durch andere Vereine fordern, es sei denn, dass dadurch der eigene Trainings- und Spielbetrieb des VfB in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würde.

#### 3.

Dem VfB ist bekannt, dass über derartige vertragliche Regelungen hinaus, das vom Rat beschlossene, Sportentwicklungskonzept die Nutzung bestimmter Anlagen im Außenbereich und der Kegelhalle während der regulären Öffnungszeiten und unter entsprechender Aufsicht auch für die interessierte Öffentlichkeit vorsieht.

Der VfB hat Sorge zu tragen, dass der öffentliche Charakter ausgebaut wird. Gleiches gilt entsprechend für organisierte Veranstaltungen öffentlicher Träger in

eigener Verantwortung (insbesondere Schulen, Polizei, Feuerwehr usw.). Dies gilt auch in Bezug auf die Nutzung der übrigen Sportanlagen. Diese sind jeweils in geeigneter Weise zu dokumentieren. Näheres hierzu ist gesondert zu vereinbaren.

#### 4.

Der VfB nimmt die Stellung eines **Betriebsführers/Verwalters** ein.

Hierbei obliegen ihm im Einvernehmen mit der Stadt insbesondere der Abschluss und die Beendigung von Verträgen zur Mitbenutzung der Sportstätten durch Dritte, wie auch solcher zur Vermietung der gewerblich oder wohnwirtschaftlich genutzten Räumlichkeiten im Objekt. Erträge aus solcherart Mitbenutzung, Vermietung oder Verpachtung sind nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu vereinnahmen, entsprechend auszuweisen und dem Betriebsführungskonto zuzuführen.

**Sämtliche Verträge, die auf die Ver- und Entsorgung des Objektes gerichtet sind, schließt mit Wirkung zum 01.01.2021 der VfB auf eigenen Namen. Die Abrechnung aller vertraglichen Leistungen erfolgt ab diesem Zeitpunkt auch ausschließlich über den VfB. Die Stadt sichert dem VfB die fristgerechte Übergabe der bestehenden Verträge zu. Werden dem VfB als Verwalter durch Vertragspartner Änderungen in den Kosten für Ver- und Entsorgung angezeigt, teilt der VfB der Stadt dies im Rahmen der regulären Haushaltsplanung mit.**

Die Stadt ist als Eigentümer verpflichtet, für ein anhaltend, ausreichenden Versicherungsschutz des gesamten Objektes gegen Feuer-, Leitungswasser-, und Sturmschäden sowie Inanspruchnahme aus der Gebäudehaftpflicht zu sorgen. **Dem VfB wird empfohlen, eine Versicherung gegen Einbruchsdiebstahlschäden selbst abzuschließen, da die bestehende Inventarversicherung der Stadt lediglich für das Eigentum der Stadt Anwendung findet.** Die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern sind aus dem Betriebsführungsentgelt zu zahlen. Die Prüfung der elektrischen ortsveränderlichen Geräte obliegt der Stadt.

Im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben steht dem VfB neben dem Eigentümer und in dessen Stellvertretung gegenüber Dritten das Hausrecht zu.

## § 2

### Laufzeit, Beendigung

#### 1.

Das Vertragsverhältnis dauert **zunächst bis zum 31.12.2023**. Es verlängert sich darüber hinaus jeweils um 3 Jahre, wenn es nicht von einem der Partner mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der vereinbarten Laufzeit bzw. der jeweiligen Verlängerung gekündigt wurde.

2.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus einem wichtigen Grund bleibt beiderseits unberührt.

### § 3

#### Wirtschaftliche Grundlagen

1.

Die Stadt kann einzelne Sportanlagen des Vertrages mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn die Finanzierung anfallender Erhaltungsarbeiten nicht abgesichert werden kann.

**Der VfB hat gegenüber der Stadt Anspruch auf Erstattung der finanziellen und materiellen Mittel, die zur Erfüllung der ihm in diesem Vertrag übertragenen Aufgaben notwendig sind.** Dabei sind die demgemäß zu gewährenden Mittel ihrer Höhe nach so zu bemessen und monatlich zu verteilen, dass der Verein in die Lage versetzt wird, sämtliche konform mit diesem Vertrag eingegangene Verpflichtungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der Anlagen, insbesondere Arbeitsverträge oder solche über Lieferungen und Leistungen Dritter, zu erfüllen. **Die finanziellen Mittel der Stadt zur Absicherung der Betriebsführung betragen bis zu 232.000,00 € jährlich.**

2.

**Zum Vertragsabschluss gehen die Vertragspartner davon aus, dass die Bewirtschaftungskosten mit dem Ende des Energiespar-Contracting-Vertrags am 11.06.2022 sinken werden. Soweit dieser Umstand eintritt, werden diese Einsparungen ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Contractings zu einer Vertragsergänzung führen und die Einsparungen dem Betriebsführungsentgelt entgegengerechnet.**

3.

**Weiterhin ist vorgesehen, eine Solareinspeisung durch Installation einer Solaranlage vorzunehmen. Die dadurch zufließenden Einnahmen sind dem Betriebsführungsentgelt ebenfalls entgegenzurechnen.**

4.

Der VfB wird alljährlich bis zum 30.09. der Stadt den Entwurf eines Wirtschaftsplanes (einschließlich des Stellenplanes) für das Folgejahr, bei denen eine finanzielle Ausstattung in Form eines Betriebsführungsentgelts der Stadt erwartet wird, zur Bestätigung vorlegen, der neben allen abzusehenden Ausgaben und Einnahmen auch den durch entsprechende Mittel des Betriebsführungsentgelts abzudeckenden Fehlbetrag ausweist. Darin sind nicht nur die laufenden Kosten der Bewirtschaftung, sondern auch die im Einvernehmen mit dem Eigentümer und ggf. auch mit dessen materieller Unterstützung vorzunehmenden Erhaltungsmaßnahmen mit aufzunehmen.

**5.**

Investitionsmaßnahmen für Folgejahre sind im Rahmen der regulären jährlichen Haushaltsplanung der Stadt bis zum 30.04. des Vorjahres anzumelden. Der VfB führt Investitionen nach vorheriger Zustimmung der Stadt auf Grund und Boden oder an Gebäuden der Stadt eigenständig durch. Nach Abschluss der Investitionsmaßnahme erfolgt die Übertragung des Eigentums in das Vermögen der Stadt durch eine formelle Übernahme. Dabei sind ggf. entstandene eigene Aufwendungen des VfB auszugleichen. Dies gilt allerdings nur nach vorheriger schriftlicher, vertraglicher Vereinbarung. Ebenfalls werden technische Geräte, die für die Bewirtschaftung des Stadions nötig sind und durch Haushaltsmittel der Stadt angeschafft wurden, in den Haushalt der Stadt übertragen.

**6.**

Als notwendig im Sinne des Vertrages wird auch der Einsatz von Arbeitskräften, die für die Betriebsführung zwingend notwendig sind sowie der dadurch gegenwärtig verursachten Lohnkosten erachtet. Demnach werden derzeit 3,75 VbE zur Erfüllung der dem VfB übertragenen Aufgaben beschäftigt. **Die dafür aufzuwendenden Lohnkosten werden im Rahmen des Betriebsführungsentgeldes erstattet. Zum 1.3.2022 soll der Stellenansatz mit dem Ziel auf Einsparungen hin überprüft werden..**

Der VfB hat mit Rücksicht auf das ihm hier angetragene Interesse der Stadt bei der Besetzung von Stellen darauf zu achten, dass die zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben jeweils notwendige fachliche und persönliche Eignung vorhanden ist.

**7.**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass auf die vorstehende Weise lediglich ein Ausgleich des Fehlbetrages der entstandenen Aufwendungen bei der vom VfB in Erfüllung dieses Vertrages vorgenommenen Tätigkeit bewirkt werden soll. Eine gesonderte Vergütung der vom Verein erbrachten Leistungen erfolgt hingegen nicht. Beide Parteien gehen vielmehr davon aus, dass der VfB einen angemessenen Ausgleich nicht zuletzt dadurch erhält, dass er durch seine Tätigkeit auf kostengünstige Weise dazu beiträgt, dass die ihm zur Bewirtschaftung und Verwaltung übergebene Gesamtanlage als deren Hauptnutzer zum eigenen Vorteil **und in Erfüllung seiner gemeinnützigen, sportlichen Vereinszwecke** weiterhin vorgehalten werden kann.

## **§ 4**

### **Nachweisführung und Rechenschaftslegung**

**1.**

Der VfB hat die ihm zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten anvertrauten materiellen und finanziellen Mittel der Stadt, unbeschadet hierzu etwaiger maßgeblicher steuerrechtlicher und anderer gesetzlicher Vorschriften, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu verwalten, zweckentsprechend zu verwenden und hierüber in einer solchen Weise laufend Buch zu führen, die jederzeit einen lückenlosen Nachweis gestattet.

Die Einhaltung der dafür zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften obliegt dem VfB in eigener Verantwortung. Die Stadt übernimmt keinerlei Haftung oder Freistellung, die sich aus deren Nichtbeachtung ergeben sollten.

Dabei ist die Buchhaltung samt dem dazu gehörenden Belegwesen und der Kontoführung für die Tätigkeit des Vereins im eigentlichen Sinne einerseits, und die dem VfB gemäß diesem Vertrag anvertraute Betriebsführung andererseits strikt zu trennen. Soweit dies einzelfallbezogen bei bestimmten Ausgaben oder Einnahmen aufgrund des vorhandenen Sachzusammenhangs ausnahmsweise nicht möglich sein sollte, ist ggf. eine Teilung nach der tatsächlichen Gewichtung vorzunehmen und entsprechend auszuweisen.

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Nachweisführung im Rahmen der dem VfB gemäß diesem Vertrag anvertrauten Betriebsführung kann die Stadt verlangen, dass sie in sämtliche Jahresabschlüsse, die von einem durch den VfB zu beauftragenden Steuerberater zu fertigen sind, Einblick in die diesen Vertrag betreffenden Teile nehmen kann.

## **2.**

Mit den alljährlich anstehenden Entwurf für den Wirtschaftsplan des Folgejahres gem. § 3 Abs. 4 ist daher zugleich auch ein vollständiger Rechenschaftsbericht über die sachgerechte Verwendung aller Einnahmen und Ausgaben (bzgl. des in diesem Vertrag zur Betriebsführung übertragenen Objektes) des Vorjahres vorzulegen.

## **§ 5**

### **Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel**

#### **1.**

Dieser Vertrag tritt zum 01.01.2021 in Kraft.

#### **2.**

Von diesem Zeitpunkt an ersetzt er den bisherigen Betriebsführungsvertrag aus dem Jahre 2010 mit seiner 1. Änderung vom 01.01.2013.

Die auf dessen Grundlage zur weiteren Ausgestaltung zwischen den Parteien oder mit Dritten getroffenen weiterführenden Vereinbarungen und Verträge bleiben, soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt oder sich aus dem Sinn ergeben sollte, auch weiterhin in Kraft. Gegebenenfalls sind sie auf Verlangen einer Vertragspartei in einer solchen Weise anzupassen, dass damit der mit der Neuordnung der Vertragsbeziehungen auf der Grundlage dieses Rahmenvertrages und der in seiner Ausführung künftig noch zu schließenden gesonderten Vereinbarungen verfolgte Zweck erreicht werden kann.

#### **3.**

Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

**4.**

Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen dieses Vertrages als unzulässig, unwirksam, unvollständig oder für einen jeweils verfolgten Zweck als ungeeignet erweisen, so soll dadurch gleichwohl die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt sein. Vielmehr verpflichten sich die Parteien hierdurch, die für unzulässig, unwirksam, unvollständig oder ungeeignet erachtete Bestimmung durch eine wirksame oder zulässige zu ersetzen bzw. entsprechend zu ergänzen, wie dies für die Erfüllung des jeweils damit verfolgten Zwecks am geeignetsten erscheint. Dies gilt auch in Bezug auf künftige Anpassungen und Ergänzungen dieses Vertrages, die infolge der schrittweisen Umsetzung der vom Stadtrat im Jahre 2009 beschlossenen und den Vertragsparteien bereits vorliegenden Sportentwicklungskonzeption auf dem vertragsgegenständlichen Gelände aus Sicht einer Vertragspartei notwendig werden sollten.

Sangerhausen, den \_\_\_\_\_

---

Stadt Sangerhausen  
Der Oberbürgermeister

---

VfB 1906 Sangerhausen e.V.  
Der Präsident