



564.41

**Nutzungsvereinbarung  
zwischen**

der Stadt Geislingen an der Steige  
vertreten durch **Herrn Oberbürgermeister Frank Dehmer**

- nachstehend Stadt genannt -

und

dem **Sportverein Aufhausen 1951 e.V.**  
vertreten durch den Vorsitzenden für Sport:  
dem Vorsitzenden für Finanzen:  
dem Vorsitzenden für Wirtschaft:

Aldo Randazzo  
Hans-Jürgen Aigner  
Gabriele Randazzo

- nachstehend Verein genannt -

über die Überlassung der  
Sport- und Kulturhalle Aufhausen  
auf Flurstück 333, Böhmerwaldstraße 30  
in 73312 Geislingen / Aufhausen  
- nachstehend Halle genannt -

Vorwort

Die Vertragspartner streben eine langfristige Zusammenarbeit bei Vermarktung, Verwaltung und Betrieb der Sport- und Kulturhalle in der Böhmerwaldstraße 30 in Aufhausen an.

Das Gebäude besteht aus einem Hallenbereich (*Halle, Geräteräume, Stuhllager, Technikräume, Umkleideräume, Duschräume, Regieraum, Sportlerflur, Flur, Toiletten, Foyer, Windfang, Küche*) und einem Vereinsbereich (*Vereinsraum, Büro, Schulungsraum, Flur und Terrasse*).

Für den Vereinsbereich wurde ein Erbbaurecht zu Gunsten des SV Aufhausen eingetragen.

## Inhaltsübersicht

### **Abschnitt I - Nutzung**

- § 1 Vertragsgegenstand / Nutzungsobjekt
- § 2 Nutzungsumfang

### **Abschnitt II - Pflichten**

- § 3 Pflichten und Aufgaben des Vereins
- § 4 Pflichten der Stadt

### **Abschnitt III - Unterhaltung**

- § 5 Wartungsarbeiten, laufende Unterhaltung, Schönheitsreparaturen
- § 6 Kosten, Lasten, Abgaben
- § 7 Nutzungsentgelte

### **Abschnitt IV- Sicherheit**

- § 8 Haftung, Versicherungen
- § 9 Verkehrssicherungspflicht

### **Abschnitt V - Schlussbestimmungen**

- § 10 Vertragslaufzeit
- § 11 Beendigung des Vertragsverhältnisses
- § 12 Schlussbestimmungen
- § 13 Inkrafttreten

### **Abschnitt I - Nutzung**

#### **§ 1 Vertragsgegenstand / Nutzungsobjekt**

- 1.1 Die Stadt ist Eigentümerin der im Folgenden näher beschriebenen in den Jahren 2018 - 2020 erbauten Halle, mit Außenbereich des Flst. 333 (*Böhmerwaldstraße 30*). Die vereinseigenen Räume stehen dem Verein zur eigenverantwortlichen Nutzung zur Verfügung. Der Vereinsbereich ist im Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrags ist, gekennzeichnet. (*Anlage 1: Lageplan*)
- 1.2 Nach Fertigstellung der Halle wird mit dem Verein eine Begehung durch den städtischen Bereich und die vereinseigenen Räume durchgeführt. Hierüber wird ein Protokoll erstellt. Die Teilfläche (*Vereinsbereich*) wurde dem Verein im Erbbaurecht überlassen.
- 1.3 Die Stadt stellt der Schule und dem Verein zur gemeinsamen Nutzung eine fest verbaute Grundausstattung an Geräten zur Verfügung. Für den Schulsport wurde eine Grundausstattung bzw. eine Erweiterung der vorhandenen Ausstattung über transportable Großgeräte und Kleingeräte bereitgestellt. Die vom Verein benötigte Ausstattung wird von diesem selbst finanziert und beschafft. Zur Aufbewahrung können die von Schule und Kindergarten nicht benötigten Schränke in den Geräteräumen genutzt werden. Die vereinseigenen Geräte und Ausstattungen können von der Grundschule und dem Kindergarten Aufhausen nach Absprache mit dem Verein benutzt werden.

## **§ 2 Nutzungsumfang**

- 2.1 Der Hausmeister übt in Vertretung der Stadt das Hausrecht aus.
- 2.2 Die Stadt bestimmt über Zeit und Umfang der Nutzung. Städtische Einrichtungen sowie Geislinger Schulen, Kindergärten und örtliche Vereine aus Aufhausen und Türkheim haben Vorrang. Die Nutzung wird in einem Belegungsplan geregelt, der jährlich in Absprache angepasst werden kann.
- 2.3 Bei der Vermietung der Halle gilt die vom Gemeinderat festgesetzte Benutzungs- und Entgeltordnung. Für die Monate April bis einschließlich Juli des Folgejahres steht der Stadt ein Vorbelegungsrecht bis zum 31.12. des Vorjahres zu. Die bei der Stadt reservierten Termine werden zum Jahresbeginn an den Verantwortlichen des Sportvereins Aufhausen weitergegeben.
- 2.4 Der Verein ist zur Vergabe der vereinseigenen Räume an Veranstalter berechtigt. Für die Vergabe kann der Verein vom Fremdnutzer einen entsprechenden finanziellen Ausgleich verlangen. Zwei parallele Veranstaltungen im Gebäude sind nur nach gegenseitiger Absprache zulässig. Bei Bedarf kann zusätzlich über die Stadt das Foyer sowie die Küche angemietet werden. Eine verbindliche Zusage für diese Räume ist frühestens ab 01.01. für den unter 2.3 genannten Zeitraum möglich.
- 2.5 Im Zusammenhang mit der Veranstaltungsplanung ist darauf zu achten, dass nur ethisch und moralisch unbedenkliche Veranstaltungen in der Halle durchgeführt werden.
- 2.6 Veranstaltungen mit politischem Hintergrund müssen öffentlich sein (*Presse*), wie in der Hallenbenutzungsordnung geregelt.
- 2.7 Es sind maximal 5 Großveranstaltungen mit mehr als 200 Personen im Jahr gestattet.
- 2.8 Die vorhandene Küche steht der Stadt und dem Verein zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Die Stadt hat bei der Vermietung der Halle das vorrangige Belegungs- und Nutzungsrecht der Küche.

## **Abschnitt II - Pflichten**

### **§ 3 Pflichten und Aufgaben des Vereins**

Der Verein übernimmt folgende Aufgaben:

- 3.1 Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller vereinseigenen Einrichtungen und Geräte sowie der Schuhwaschanlage. Ebenso die Pflege und Unterhaltung der Grünflächen im Bereich des Parkraums (*siehe Anlage 2: Außenfläche*)."
- 3.2 Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Hauptnutzung durch den Verein übernimmt dieser die Reinigung der nachfolgenden Bereiche:  
Windfang einschließlich der dortigen Glasflächen, die über den Windfang erreichbaren Toiletten und die Küche - außer bei Vermietung der Halle an Dritte.  
Die Auswahl und Beschaffung von Putzmitteln erfolgt über das Stadtbauamt (*Immobilienmanagement*), ebenso die Abstimmung über die Reinigungstechnik." Der Bereich ist in Anlage 3 gekennzeichnet (*Anlage 3: Reinigung*).

- 3.3 Der Verein trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Einrichtungen durch den Verein entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Entgeltordnung, sowie unter Beachtung evtl. bestehender gesetzlicher Bestimmungen, erfolgt.
- 3.4 Die Benutzung der Halle während des Übungsbetriebs ist nur in Anwesenheit einer Aufsichtsperson erlaubt. Werden mehrere Teilbereiche der Halle gleichzeitig genutzt, ist sicherzustellen, dass für alle Bereiche eine Aufsichtsperson vorhanden ist.
- 3.5 Von Montag bis Freitag ist die Stadt für die Reinigung der Umkleieräume und Duschen zuständig. Außerhalb dieser Zeit (*Wochenende/Schulferien*) wird die Reinigung vom Verein übernommen.

#### **§ 4 Pflichten der Stadt**

Die Stadt verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand mit Ausnahme der vereinseigenen Räume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Ihr obliegt die Unterhaltung des Gebäudes an Dach und Fach.

- 4.1 Die Stadt übernimmt die Reinigung und die Pflege des städtischen Bereichs sowie aller Geräte die zum städtischen Eigentum gehören (*Ausnahmen hiervon sind in §3 der Nutzungsvereinbarung geregelt*). Ebenso überprüft und sichert sie die ordnungsgemäße Funktion aller Sportgeräte und des Zubehörs.
- 4.2 Die Frage der Bestuhlung wird in einer separaten Benutzungsordnung geregelt.
- 4.3 Der Hausmeister übernimmt die Überwachung der Halle und der Außenanlagen. Soweit durch bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, hat der Hausmeister eine Nutzung zu untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzug. Eine unverzügliche, schriftliche Meldung an das Stadtbauamt (*Immobilienmanagement*) ist in diesem Fall erforderlich.
- 4.4 Der Hausmeister übernimmt die Überwachung des wirtschaftlichen Anlagenbetriebs (*Heizung, Lüftung, Sanitär, Strom usw.*). In diesem Rahmen ist auch die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtung regelmäßig zu prüfen.

### **Abschnitt III - Unterhaltung**

#### **§ 5 Wartungsarbeiten, laufende Unterhaltung, Schönheitsreparaturen**

- 5.1 Reparaturen und Instandsetzungen zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs sowie Wartungsreparaturen und Schönheitsreparaturen werden im städtischen Bereich von der Stadt durchgeführt und bezahlt.
- 5.2 Reparaturen und Instandsetzungen für den vereinseigenen Bereich ebenso für bewegliches, fest eingebautes und vereinseigenes Inventar ist vom Verein auf eigene Rechnung instand zu setzen.
- 5.3 Bauliche Vorgänge und Veränderungen aller Art sind vorab mit dem Stadtbauamt (*Immobilienmanagement*) abzustimmen.

## **§ 6 Kosten, Lasten, Abgaben**

- 6.1 Die Stadt übernimmt die mit dem Betrieb der Halle verbundenen Kosten.  
Es handelt sich um die folgenden Kosten:
- 6.1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch
  - 6.1.2 Abwasser
  - 6.1.3 Reinigung
  - 6.1.4 Heizung
  - 6.1.5 Abfallentsorgung
  - 6.1.6 Sportgeräthewartung
  - 6.1.7 Steuern und öffentliche Abgaben
  - 6.1.8 Wartung der haustechnischen Anlagen
- 6.2 Die Betriebskosten des Vereinsbereichs werden von einem separaten Zähler erfasst und dem Verein in Rechnung gestellt. (*Strom, Heizung, Wasser und Abwasser*)
- 6.3 Kostenerstattungen und Aufwandsentschädigungen für die vertragsgemäßen Leistungen des Vereins werden in § 7 geregelt.

## **§ 7 Nutzungsentgelte**

- 7.1 Der Verein leistet für die Nutzung der Halle ein Nutzungsentgelt entsprechend der Entgeltordnung an die Stadt.
- 7.2 Die Nutzungsentgelte bei der Vermietung der Halle an Dritte, sind der Entgeltordnung zu entnehmen. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Rechnungsstellung an die zugelassenen Nutzer entsprechend der festgesetzten Entgelte erfolgt.

## **Abschnitt IV- Sicherheit**

### **§ 8 Haftung, Versicherungen**

- 8.1 Die Stadt haftet nicht für Schäden, die dem Verein, seinen Mitgliedern, sonstigen Benutzern oder Besuchern aus der Benutzung der Sport- und Kulturhalle erwachsen. Bei Unfällen haftet die Stadt nur, wenn ihr hinsichtlich der Beschaffenheit der zur Nutzung überlassenen Anlagen und Einrichtungen oder des Verhaltens ihrer verantwortlichen Personen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, bei Personenschäden zumindest einfache Fahrlässigkeit, nachgewiesen werden kann.

Eine Haftung für verlorene Gegenstände (*Wertsachen, Kleidungsstücke*) ist ausgeschlossen.

- 8.2 Der Nutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt an den überlassenen Räumen, Anlagen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen der Nutzungsvereinbarung entstehen.

Von der Haftung ausgenommen sind nur solche Schäden, die auf Abnutzung oder Materialfehler an Gegenständen, Geräten o. ä. zurückzuführen sind und im Eigentum der Stadt sind.

- 8.3 Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die gegen diese im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Verein gemacht werden. Er ersetzt der Stadt sämtliche hierdurch anfallende Kosten der Rechtsverteidigung.
- 8.4 Hausmeister und Verein sind verpflichtet, die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück oder Gebäude zu unterrichten, die zur Haftung der Stadtverwaltung Geislingen als Grundstückseigentümer führen können. Dasselbe gilt für Einrichtungsgegenstände aller Art.
- Über Schadensfälle ist das Stadtbauamt (*Immobilienmanagement*) unverzüglich zu informieren.
- 8.5 Der Verein schließt auf eigene Kosten und für die Dauer dieses Vertrags eine Haftpflichtversicherung von mindestens 5 Mio. Euro pauschal für Personen- und Sachschäden ab. Für Vermögensschäden ist eine Haftpflichtversicherung von mindestens 100.000 Euro abzuschließen.
- 8.6 Für die Halle besteht bei der Stadt eine Haftpflicht-, Inhalts- und Gebäudeversicherung. In diesen Versicherungen sind unter anderem Schäden durch Feuer, Einbruch und Diebstahl abgedeckt. Zudem versichert die Stadt das Nutzungsobjekt gegen Leitungswasserschäden. Die Versicherungsbeiträge dafür werden von der Stadt getragen.

## **§ 9 Verkehrssicherungspflicht**

Die Stadt übernimmt die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht.

## **Abschnitt V - Schlussbestimmungen**

### **§ 10 Vertragslaufzeit**

- 10.1 Das Vertragsverhältnis beginnt frühestens nach behördlicher Bauabnahme und läuft zunächst bis zum 31.12.2023.
- 10.2 Danach verlängert sich der Vertrag um jeweils 5 Jahre, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird. Die Kündigung muss schriftlich bis spätestens 30.09. des Jahres vor Vertragsablauf erfolgen.

### **§ 11 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- 11.1 Die Stadt ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor,

- 11.1.1 wenn der Verein von den im Vertrag festgelegten Grundlagen nachhaltig abweicht,  
11.1.2 wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,  
11.1.3 wenn der Verein sich auflöst oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vereins eröffnet wird,  
11.1.4 wenn eine behördliche Genehmigung zum Betreiben der Halle rechtswirksam versagt oder entzogen wurde.

## **Anlage 1 zu GRD 102/2020 – Nutzungsvereinbarung**

- 11.2 Bei einer außerordentlichen Kündigung durch die Stadt stehen dem Verein keinerlei Schadensersatzansprüche zu.
- 11.3 Sofern die Stadt ihre wesentlichen Vertragspflichten nicht einhält, ist der Verein nach vorheriger erfolgloser Abmahnung zur Kündigung berechtigt.
- 11.4 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Verein auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom Verein eingebaut wurden, innerhalb einer zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- 11.5 Dies gilt nicht für solche Einrichtungen, die von der Stadt oder mit Zuschüssen der Stadt finanziert wurden. Hierfür ist keine Entschädigung durch die Stadt zu leisten.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

- 12.1 Nachträgliche Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrags sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform.
- 12.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder in Teilen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen. (*Salvatorische Klausel*)
- 12.3 Dieser Vertrag wird in 2 Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Der Nutzungsvertrag tritt am 01.10.2020 in Kraft.

Geislingen, den 30.09.2020

Oberbürgermeister  
Frank Dehmer

Sportverein Aufhausen 1951 e.V.  
vertreten durch  
Aldo Randazzo

\_\_\_\_\_

Gabriele Randazzo

\_\_\_\_\_

Hans-Jürgen Aigner