Bauvertrag

Zwischen

der Stadt Hennef (Sieg), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef (Sieg)
vertreten durch den Bürgermeister und einem weiteren vertretungsberechtigten Beamten

- nachfolgend Stadt genannt -

und

dem Hennefer Turnverein 1895 e.V., Königstraße, 53773 Hennef (Sieg)
vertreten durch den ersten Vorsitzenden Michael Winterberg und dem geschäftsführenden Vorsitzenden Franz Alfter

- nachfolgend HTV genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadt ist Grundstückseigentümerin des Grundstückes Gemarkung Geistingen, Flur 14, Flurstück 770. Stadt und HTV beabsichtigen, auf dem o.g. Grundstück im gegenseitigen Einvernehmen eine Gymnastik- und Übungshalle zu errichten. Es handelt sich um die Erweiterung der bestehenden Sport- und Übungsmöglichkeiten des HTV und der Stadt am Standort „Königstraße 2“.

Die Planung und die Bautätigkeit für die neue Gymnastik- und Übungshalle wird von der Stadt durchgeführt bzw. organisiert. Eine Abstimmung der Planunterlagen für das in diesem Bau- und Nutzungsvertrag beschriebene Bauvorhaben erfolgt mit dem HTV, da die von der Stadt zu errichtende Gymnastik- und Übungshalle zum einen unmittelbar an das städtische Schulgebäude der Gemeinschaftsgrundschule Gartenstraße angrenzt, zum anderen der HTV auf dem Grundstück Gemarkung Geistingen, Flur 14, Flurstück 571 einen Anschluss an das bestehende und im Erbbaurecht des HTV stehende Vereinsheim auf seine Kosten realisieren wird und der HTV die neu zu errichtende Gymnastikhalle für den Sportbetrieb - mit Ausnahme eines Zeitfensters von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr (nur für Schul- und Jugendsport in den Schulzeiten) - nutzen möchte. Weitere Zeiten können zwischen Stadt, Schulen und HTV selbstständig vereinbart werden.

Die Bau- und Baunebenkosten der Gymnastikhalle (einschl. Umkleide, Stuhllager, Foyer, Umbauten am bestehenden Vereinsheim) verteilen sich wie folgt:

<u>1. Abschnitt:</u> Gymnastikhalle

Gymnastikhalle		€
Gesamtkosten	ca. 370.0000	€

Von den vorstehenden Bau- und Baunebenkosten übernimmt die Stadt einen investiven Kostenanteil von 100.000 €. Die Planungsleistungen für die technische Gebäudeausrüstung, die Kosten für die Prüfungen der Statik, die Vermessungskosten, Räumung des Bauplatzes (Hütte + Spielgeräte), Abbau der Zäune und Aufbau neuer Zäune, Außenanlagen, und die Kosten der bauaufsichtlichen Abnahmen werden von der Stadt Hennef übernommen. Die städtischen Mittel sind/werden im Haushalt der Stadt für das Jahr 2013/2014 vom Stadtrat bereit gestellt/worden.
Sollte sich das Bauvorhaben der Gymnastikhalle wesentlich verteuern, werden beide Parteien die Kostenverteilung nachverhandeln.

2. Abschnitt: Foyer, Umkleide, Stuhllager

Baukosten €

Diese Bau- und Baunebenkosten für die dem Verein zuzuordnenden Baumaßnahmen trägt der HTV. Die Planungsleistungen für die technische Gebäudeausrüstung, die Kosten für die Prüfung der Statik, die Vermessungskosten und die bauaufsichtlichen Abnahmekosten werden von der Stadt Hennef übernommen.

3. Abschnitt: Anbau Haupteingang

Baukosten €

Hinsichtlich der Verteilung der Bau- und Baunebenkosten sowie der Planungsleistungen gelten die gleichen Regelungen wie für die unter dem 2. Abschnitt beschriebenen Umbaumaßnahmen.

4. Abschnitt: Umbau Mehrzweckraum

Baukosten €

Hinsichtlich der Verteilung der Bau- und Baunebenkosten sowie der Planungsleistungen gelten die gleichen Regelungen wie für die unter dem 2. Abschnitt beschriebenen Umbaumaßnahmen.

5. Abschnitt: Bestandsanierung Vereinsheim

Baukosten €

Hinsichtlich der Verteilung der Bau- und Baunebenkosten sowie der Planungsleistungen gelten die gleichen Regelungen wie für die unter dem 2. Abschnitt beschriebenen Umbaumaßnahmen.

6. Abschnitt: Umbau im Schulgebäude

Baukosten ca. 45.000 €

Diese vorstehenden, unter Abschnitt 6 genannten Bau- und Baunebenkosten übernimmt die Stadt.

Dies vorausgeschickt werden nachfolgende Vertragsregelungen vereinbart:

§ 1
Nutzung bzw. Bereitstellung der städtischen Fläche

Auf der Grundlage des notariellen Erbbaurechtsvertrages UR-Nr. 36 vom 8. Januar 1980, Notar Schwindt, Hennef und dem abgeschlossenen Vertrag über die Benutzung der Turnhalle Gartenstraße vom gleichen Tag zwischen den o.a. Beteiligten wird folgendes vereinbart:

Nach Fertigstellung der Gymnastik- und Übungshalle kann diese vom HTV oder seinem Rechtsnachfolger für Sport- und sonstige Vereinszwecke genutzt werden. Das in diesem Vertrag festgelegte Nutzungsrecht der Stadt beschränkt sich (Montag bis Freitag) auf die Zeit von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr (nur für Schul- und Jugendsport in den Schulzeiten) Über diese Nutzungszeit ist keine gesonderte Vereinbarung zwischen HTV und Stadt zugunsten der Stadt abzuschließen. Sofern die Stadt/Schulen darüber hinaus gehende Nutzungszeiten in Anspruch nehmen möchten, kann dies im Einvernehmen mit dem HTV unter Festlegung einer angemessenen Nutzungsentschädigung erfolgen.

Die Nutzungsvereinbarung ist an die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages gekoppelt; sie endet demnach mit Ablauf des Erbbaurechtes zum Ende des Jahre 2079. Sollte der Erbbaurechtsvertrag nach Ablauf dieser Zeit erneuert oder verlängert werden, so soll dies auch Grundlage für diesen Nutzungsvertrag sein.

§ 2
Nutzung der Räumlichkeiten

Grundsätzlich hat der HTV das Recht, die Gymnastik- und Übungshalle für seine Vereinszwecke zu nutzen. Dies gilt für alle Wochentage einschließlich der Sonn- und Feiertage sowie der Schulferien.

Zwischen der Gymnastik- und Übungshalle und dem Schulbau der Gemeinschaftsgrundschule Gartenstraße wird entsprechend den diesem Vertrag beigefügten Planunterlagen eine Verbindungstür eingebaut. Dadurch ist es den Vertragsparteien möglich, Räumlichkeiten der jeweils anderen Vertragspartei - insbesondere die Küchenbereiche - gemeinsam oder einzeln zu nutzen.

Zwischen der Gymnastik- und Übungshalle und dem Vereinsheim des HTV wird ebenfalls eine Verbindungsmöglichkeit (Verbindungstür oder Verbindungsflur) geschaffen. Dadurch ist es den Vertragsparteien ebenfalls möglich, Räumlichkeiten des Vereinsheimes des HTV - insbesondere des Versammlungssaales - gemeinsam oder einzeln zu nutzen.

Eine Verpflichtung zur Überlassung der Räumlichkeiten der jeweils anderen Vertragspartei besteht nicht und ist im Einzelfall zu vereinbaren.

Dem HTV ist es gestattet, folgende Räumlichkeiten in der Fritz-Kuchenmeister-Halle während des Schulbetriebes mitzubenutzen:

Die Turnhallengänge, die WC-Anlagen im Treppenraum des Erdgeschosses und das Treppenhaus. Der Schulbetrieb darf durch diese Mitbenutzung nicht gestört werden. Die Stadt kann dieses Mitbenutzungsrecht untersagen, sobald eine Störung des Schulbetriebes trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung durch die Stadt an den HTV nicht unterbleibt.

Die endgültige Nutzungsregelung für die gesamten Räumlichkeiten einschließlich Regelungen zur Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Betriebskosten, baulichen Veränderungen und Betretungsrechten bleibt einem noch abzuschließenden Gesamtnutzungsvertrag vorbehalten, den die Parteien zeitnah verhandeln werden.

§ 3
Baukostenregelung

Im Hinblick auf die Nutzungsgestattung der Gymnastikhalle zugunsten des HTV zahlt der HTV die für die Bauvorhaben anfallenden Investitionskosten abzgl. des städtischen Investitionskostenzuschusses. Die Zahlung der gesamten Baukosten wird mit der abschließenden öffentlich-rechtlichen Bauabnahme des Gebäudes fällig und ist an die Stadt unverzüglich auszuzahlen, die die entsprechenden Rechnungen für das Objekt komplett gegenüber den Bau- und Planungsbeteiligten finanziert. Stadt und HTV können einen hiervon abweichenden Zahlungsplan (z.B. Zahlung des Zuschusses 40 % nach Rohbau, 40 % nach Fertigstellung, 20 % nach behördlicher Schlussabnahme) vereinbaren, sofern dies durch Mängelbeseitigungsarbeiten am Vertragsobjekt oder aber aufgrund der Liquiditätsplanung des HTV für das Wirtschaftsjahr der Gebäudefertigstellung erforderlich ist. Eine Verzinsung fälliger Beträge erfolgt in jedem Fall nicht. Der Nachweis der Finanzierbarkeit des Investitionszuschusses erfolgt mittels Bankbescheinigung der finanzierenden Bank des HTV vor Beginn der Maßnahme.

§ 4
Versicherungen

Die Stadt ist verpflichtet, für ausreichenden Sach- und Haftpflichtversicherungsschutz für den auf städtischem Grund neu zu errichtenden Gebäudeteil, inklusive Geräteraum, Umkleide, Foyer bis zum Altbestand Vereinssaal HTV zu sorgen. Dies gilt insbesondere auch für die Gebäudeversicherung „Feuer, Leitungswasser, Sturm“ unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die neue Gymnastikhalle unmittelbar an das städtische Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule Gartenstraße anschließt. Der Abschluss weiterer Versicherungen - insbesondere einer Gebäudeinhaltsversicherung etc. - obliegt dem HTV nach dessen Ermessen.

§ 5
Bauleitungen, Betretungsrechte

Die Durchführung der Planungs- und Baumaßnahme wird von der Stadt Hennef - Zentrale Gebäudewirtschaft - und den von ihr beauftragten Architektur- und Fachplanungsbüros begleitet. Die Stadt stellt auch die notwendigen Informationen des HTV über das Bauprojekt sicher.
Gestaltung, Art und Güte des Bauprojekt wird vom HTV ausgesucht und mit der Stadt abgestimmt.

Die Stadt kann nach Absprache mit dem HTV jederzeit das Gebäude und die Außenanlagen betreten. Bei Gefahr im Verzug ist eine Absprache nicht erforderlich.

§ 6
Laufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrages ist gekoppelt an die Laufzeit des notariellen Erbbaurechtsvertrages UR-Nr. 36 vom 8. Januar 1980, Notar Schwindt, Hennef und endet zum Ende des Jahres 2079. Das Recht der Stadt und des HTV zur außerordentlichen Kündigung nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bleibt hiervon unberührt.

§ 7
Haftung

(1) Der HTV haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Stadt durch ihn, seine Beauftragen oder sonstige Dritte im Zusammenhang mit der Nutzung der Übungs- und Gymnastikhalle und der Außenanlagen entstehen. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung. Die Stadt ist berechtigt, entstandene Schäden auf Kosten des HTV zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

(2) Der HTV stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder, Benutzer oder Beauftragten, Besucher und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Übungs- und Gymnastikhalle und der Außenanlagen stehen. Der HTV verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf Rückgriffansprüche gegen die Stadt Hennef und deren Bediensteten oder Beauftragten.

(3) Die Freistellung von Haftpflichtansprüchen und der Verzicht auf die Geltendmachung eigener Haftpflichtansprüche gilt nicht für Ansprüche aus Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der kommunalen Bediensteten oder Beauftragten beruhen. Auch die Haftung der Stadt Hennef als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand des Gebäuden gemäß § 836 BGB bleibt hiervon unberührt.

(4) Die Stadt Hennef übernimmt keine Haftung für die vom HTV oder dritten Personen eingebrachten Gegenstände einschließlich der Garderobe von Veranstaltern, Mitwirkenden und Besuchern, soweit sie nicht von der Stadt ausdrücklich in besondere Verwahrung genommen wird.

(5) Die Stadt Hennef haftet nicht für das Versagen der technischen oder sonstiger Einrichtungen, für Betriebsstörungen oder sonstige die Nutzung beeinträchtigende oder verhindernde Ereignisse. Können die Übungs- und Gymnastikhalle sowie die Außenanlagen oder Teile davon infolge höherer Gewalt oder aus unvorhergesehenen oder im dringenden öffentlichen Interesse gelegenen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden, führt dies nicht zu Schadensersatzansprüchen des HTV.

§ 8
Weitere Vereinbarungen, Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Der HTV erhält für die bebauten Grundstücke, für die Gymnastikhalle 1 (Baujahr 2007/8) und für die Gymnastikhalle 2 jeweils inkl. Umkleiden usw., ein Vorkaufsrecht zu ähnlichen Konditionen wie im derzeit für das Vereinsheim bestehenden Erbbaurechtsvertrag beschrieben.

Durch etwaige Ungültigkeit einer Vereinbarung des vorstehenden Vertrages oder der Anlagen, die wesentliche Vertragsbestandteile sind, wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Sollte eine Vereinbarung dieses Vertrages oder seiner Anlagen unwirksam sein oder werden, so gilt anstelle der unwirksamen Vereinbarung die gesetzliche Regelung. Bei Fehlen einer gesetzlichen Regelung sind die Vertragspartner verpflichtet, die unwirksame Vereinbarung durch eine rechtswirksame Vereinbarung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Vereinbarung bei ergänzender Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der objektiven Interessenlage am nächsten kommt.

Sofern die Stadt zum Ende des Vertragszeitraumes oder aber zu einem anderen Zeitpunkt die Grundstücksflächen, auf denen das Bauvorhaben realisiert wurde, veräußert, ist sie dem HTV gegenüber im Verhältnis der von ihm bezahlten Investitionskostenzuschüsse zu den Gesamtbaukosten zur Entschädigung verpflichtet. Der Entschädigungswert richtet sich nach einem von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Gebäudewert der Gymnastikhalle zum rechtswirksamen Zeitpunkt der Vertragsbeendigung. Dem Bewertungsurteil des Sachverständigen sind beide Parteien gegenüber unterworfen. Das Benennungsrecht für den Sachverständigen liegt als Grundstücks- und Gebäudeeigentümer bei der Stadt.

Folgende Unterlagen sind bzw. werden als Anlagen Bestandteil dieses Bau- und Nutzungsvertrages:

a) Lageplan und Grundrisspläne

Hennef, den _____

Stadt Hennef

Klaus Pipke
Bürgermeister

Michael Winterberg
Erster Vorsitzender HTV

In Vertretung

Stefan Hanraths
Erster Beigeordneter

Franz Alfter
Geschäftsführender Vorsitzender HTV