

Vertrag (Entwurf Stand 18.05.2016)

zwischen

dem Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss,
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v.d. Höhe

- nachfolgend „Kreis“ genannt

und

der SGK Bad Homburg 1890 e.V., vertreten durch den Vorstand,
Friedberger Straße 21, 61350 Bad Homburg v.d.Höhe

- nachfolgend „Verein“ genannt

über die

Errichtung einer Sporthalleneinheit an der Gesamtschule am Gluckenstein

Kreis und Verein sind sich darin einig, dass der Verein auf seine Kosten den Anbau einer neuen Sporthalleneinheit an die bestehende Sporthalle auf dem Gelände der Gesamtschule „Am Gluckenstein“ realisiert.

Dieser Vertrag regelt die Planung, Finanzierung, Herstellung, Nutzung und Eigentumsverhältnisse der neuen Sporthalle als Anbau an die Sporthalle der Gesamtschule „Am Gluckenstein“.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

(1) Der Kreis ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Kirdorf, Flur 16, Flurstück 262/12 mit einer Größe von 33.864 m².

Es handelt sich um das Schulgrundstück der Gesamtschule „Am Gluckenstein“, das bereits teilweise mit Schulgebäuden und einer Doppelsporthalle bebaut ist. Auf diesem Grundstück ist eine weitere Bebauung für öffentliche Zwecke möglich und zulässig.

(2) Der Kreis gestattet dem Verein auf der in der **Anlage 1** mit dem Buchstaben „A“ bezeichneten, grau unterlegt dargestellten Teilfläche des Schulgrundstücks mit einer Größe von rund 900 m² auf eigene Kosten und auf der Grundlage der Planungen „SGK-Hallenbau Stand 2015-06-22“ (als **Anlage 2** Vertragsbestandteil) eine neue Sporthalleneinheit als Anbau an die bestehende Doppelsporthalle (im Folgenden als „Anbau“ bezeichnet) zu errichten.

Basierend auf den beigefügten Planungen „SGK-Hallenbau Stand 2015-06-22“ (als **Anlage 2** Vertragsbestandteil) ist die im weiteren Planungsverlauf fortentwickelte, tatsächliche Entwurfsplanung mit dem Kreis vor Einreichung des Bauantrags final abzustimmen und von ihm freizugeben.

(3) Der Verein ist Träger und Bauherr der Maßnahme. Er kann sich zur Vertragserfüllung in allen Planungs- und Bauphasen Dritter bedienen.

In diesem Zusammenhang stellt der Verein durch entsprechende Vertragsgestaltung sicher, dass beauftragte Dritte einschließlich deren Erfüllungsgehilfen über die zur Erbringung der Leistungen notwendige Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen.

Die Verträge sind dem Kreis vorab zur Kenntnis zu geben.

Der Verein ist und bleibt jedoch ausschließlicher Ansprechpartner für sämtliche im laufenden Vertragsverhältnis entstehenden Abwicklungsfragen.

Unbeschadet dessen bedarf die Planung nach näherer Maßgabe des § 2 der Zustimmung des Kreises.

(4) Für den nach Abs. 2 errichteten Anbau einschließlich aller Nebenanlagen sowie sämtlicher Auf- und Einbauten wird der Verein für die Dauer dieses Vertrages wirtschaftlicher Eigentümer. Er trägt alle hieraus resultierenden Lasten, Kosten und Gefahren.

Das rechtliche Eigentum verbleibt beim Kreis.

§ 2

Planung, Finanzierung, Ausführung und Erschließung des Anbaus

(1) Der Verein errichtet den Anbau einschließlich aller Neben- und Freianlagen in eigener Zuständigkeit und auf eigene Kosten.

Er ist dafür verantwortlich, dass das Vorhaben sämtlichen einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der VOB/A entspricht. Die entsprechenden Regelungen sind daher einzuhalten.

Die Planung und die Errichtung sind im Einvernehmen und in enger Abstimmung mit dem Kreis durchzuführen. Dabei ist der Anbau hinsichtlich seiner äußeren architektonischen Gestaltung der Doppelsporthalle weitgehend anzugleichen, so dass sich eine homogene Gesamtgestaltung der Hallen ergibt.

Die folgenden Leistungsphasen nach der HOAI bedürfen der Zustimmung und Freigabe durch den Kreis: „Vorentwurf“ (LPH 2), „Entwurf“ (LPH 3) und „Ausführungsplanung“ (LPH 5). Der Verein beteiligt den Kreis an der Abnahme der Bauleistungen.

Die Baustellenorganisation, Zu- und Abfahrten der Baustelle, Baustelleneinrichtungsflächen, Anordnung von Bauzäunen, usw. sind rechtzeitig eng mit dem Kreis und der Schule abzustimmen. In Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Maßnahme wieder in einen dem Ursprungszustand vergleichbaren Zustand zu versetzen.

Der Verein ist verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen während der gesamten Baudurchführung dafür Sorge zu tragen, dass die bestehende Doppelsporthalle einschließlich aller Umkleide- und Sanitärflächen sowie aller Nebenräume vollumfänglich für den Schul- und Vereinssport nutzbar bleibt und der Zugang jederzeit gefahrlos und ohne Betreten des Baustellenbereichs möglich ist. Dies gilt insbesondere auch für alle Flucht- und Rettungswege sowie die Flächen für die Feuerwehr. Soweit hierzu bauliche Interimsmaßnahmen oder Zwischenlösungen zu schaffen sind, ist der Verein verpflichtet, diese in Abstimmung mit dem Kreis rechtzeitig zu planen und die Kosten für diese Maßnahmen und die spätere Wiederherstellung des Ursprungszustandes zu tragen.

(2) Der Kreis wird, soweit vorhanden, Bestands- und Konstruktionsunterlagen der Doppelsporthalle für den Planungs- und Bauprozess des neuen Anbaus zur Verfügung stellen. Er wird außerdem im Rahmen seiner Möglichkeiten den Planungs- und Bauprozess auf Anforderung durch den Verein durch Beistellung von fach- und ortskundigem Personal unterstützen.

Der Kreis übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit zur Verfügung gestellter Pläne. Bestehende Leitungstrassen sind durch den Verein eigenverantwortlich nach Art und Lage zu erkunden.

(3) Verein und Kreis stimmen darin überein, dass der vom Verein zu errichtende Anbau weitestgehend unabhängig und ohne Inanspruchnahme technischer Anlagen der vorhandenen Halle errichtet und betrieben werden soll. Für die Wärmeversorgung des neuen Anbaus wird eine eigene Wärmeversorgungsanlage errichtet. An vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen des Kreises für Wasser, Abwasser, Gas und Strom kann angeschlossen werden, soweit diese über eine hinreichende Kapazität zur Ver-/Entsorgung des Anbaus verfügen, eine unabhängige Neuverlegung dieser Leitungen für den Verein wirtschaftlich nicht vertretbar ist und bauordnungsrechtliche oder sonstige technische Vorschriften nicht entgegenstehen. Dies gilt sinngemäß auch für den Anschluss an vorhandene Brandmeldeeinrichtungen.

(4) Soweit bauliche oder technische Anlagen im Sinne von Absatz (3) für eine Mitverwendung, erweitert, ergänzt, umgerüstet oder sonst verändert werden müssen, trägt der Verein alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und führt diese Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem Kreis durch. Sofern eine Ver- oder Entsorgungsleitung für eine Mitverwendung zwingend erneuert werden muss, trägt der Kreis die Kosten hierfür.

Sofern bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen von und zu der bestehenden Doppelsporthalle, wie beispielsweise Leitungen zur Medienversorgung, Kommunikationsleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen, Fernheizleitungen, usw., aufgrund des Anbaus neu verlegt oder umverlegt werden müssen, führt der Verein diese Arbeiten durch und trägt die dafür entstehenden Kosten.

(5) Der Verein wird bei der Herstellung soweit als möglich dafür Sorge tragen, dass alle Verbrauchskosten direkt mit den Versorgern abgerechnet werden können.

Sofern das objektiv nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte und bestehende Ver-/Entsorgungsleitungen des Kreises in Anspruch genommen werden, ist der Verein verpflichtet, in Abstimmung mit dem Kreis auf seine Kosten geeignete Unterzähleinrichtungen zu installieren.

(6) Der Verein trägt auch die Kosten für Planung und Durchführung aller Maßnahmen, die im Bereich der Freianlagen zur erschließungstechnischen Anbindung des Anbaus an das vorhandene Wegenetz auf dem Schulgelände erforderlich sind, ferner die Kosten für Umbau oder Verlegung erforderlicher Wege und Treppenanlagen mit Ausnahme der Sonderregelung gemäß nachfolgendem Satz.

Die Kosten zur Herstellung der aufgrund des Anbaus neu zu errichtenden Treppenanlage zwischen den Schulgebäuden und der Sporthalle tragen der Verein und der Kreis jeweils zur Hälfte.

(7) Soweit für die Errichtung des Anbaus Stützmauern oder sonstige Konstruktionen zur Abfangung oder Sicherung des unmittelbar angrenzenden geneigten Geländes erforderlich sind, so sind diese auf Kosten des Vereins zu planen, zu errichten und während der Laufzeit dieses Vertrages baulich zu unterhalten und instand zu halten.

(8) Die Parkplatzanlagen auf dem Schulgelände stehen im Rahmen einer Doppelnutzung auch für Nutzer/Besucher der Doppelsporthalle bzw. des Anbaus zur Verfügung.

Sofern sich durch den Anbau im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe eine höhere Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen ergeben sollte, plant und veranlasst der Verein alle zur Erfüllung der diesbezüglichen Baugenehmigungsaufgaben erforderlichen Maßnahmen und trägt deren Kosten.

(9) Mit dem Bau soll möglichst im Jahr 2016 begonnen werden. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen ist im Jahr 2017 vorgesehen.

(10) Die vorhandene Umkleide- und Sanitärinfrastruktur der Doppelsporthalle ist außerhalb der Schulzeiten auch für die Versorgung einer weiteren Sporthalleneinheit hinreichend dimensioniert und kann nach näherer Maßgabe des § 3 Abs. 3 mitbenutzt werden.

§ 3 Nutzungsrechte

(1) Der Kreis und der Verein sind sich darüber einig, dass der Anbau grundsätzlich vorrangig dem Verein für den außerschulischen Sport zur Verfügung steht. Nur soweit freie Hallenzeiten bestehen und vereinseigene Belange nicht beeinträchtigt werden, kann der Anbau im Einvernehmen mit dem Verein auch zu Zwecken des Schulsportes benutzt werden. Aufgrund der kostenfreien Überlassung der Baufläche ergeben sich aus einer eventuellen temporären Nutzung durch den Schulsport keinerlei finanzielle Ansprüche des Vereins aus Bau- oder Betriebskosten gegen den Kreis.

(2) Das Belegungsrecht für die Nutzung des Anbaus steht während der Laufzeit dieses Vertrages dem Verein zu. Dieser entscheidet in eigener Verantwortung über den Belegungsplan und die Verteilung der Hallenzeiten.

Die Nutzungszeiten für den Anbau entsprechen denen für die vorhandenen Hallen, im Regelfall Montag bis Sonntag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

(3) In Ergänzung des § 2 Abs. 10 wird die Mitbenutzung der vorhandenen Umkleide- und Sanitärinfrastruktur der Doppelsporthalle wie folgt geregelt:

- a) Während der Schulzeiten, im Regelfall von Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr ist eine Mitbenutzung durch die Nutzer des Anbaus grundsätzlich nicht möglich.
- b) Die Mitbenutzung beschränkt sich somit auf die außerschulische Zeit, im Regelfall von Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie samstags und sonntags von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Für die Mitnutzung der vorhandenen Umkleide- und Sanitäreinheiten der Doppelsporthalle durch die Nutzer des vom Verein errichteten Anbaus werden seitens des Kreises keine Betriebs- oder Bauunterhaltungskosten erhoben.

(4) Die Nutzer des Anbaus sind berechtigt, die zur Schule gehörenden Stellplätze und die zum Anbau führenden Wege auf dem Schulgelände zu nutzen. Die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen obliegt dem Kreis.

(5) Auf das auf dem gesamten Schulgelände auf der Grundlage des § 3, Abs. 9, Satz 3, Hessisches Schulgesetz bestehende Rauchverbot wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 4 Betrieb und Kosten

(1) Die Überlassung der Fläche zur Bebauung mit dem Anbau und dessen Nutzung für die Laufzeit des Vertrages ist unentgeltlich.

(2) Nach Fertigstellung des Anbaus verbleibt das wirtschaftliche Eigentum für die Laufzeit dieses Vertrages beim Verein. Er hat den Anbau einschließlich aller Nebenanlagen, insbesondere einer ggf. neu errichteten Stützmauer oder sonstiger Hangbefestigungen, deren Fläche ist in der **Anlage 1** schraffiert dargestellt, sowie sämtlicher Auf- und Einbauten auf eigenen Kosten zu betreiben, zu pflegen und instand zu halten.

Ebenfalls obliegt dem Verein die Pflege eines ca. 30 cm breiten „Sauberkeitsstreifens“ unmittelbar umlaufend der Außenwand des neuen Anbaus.

(3) Im Gegenzug für die Mitbenutzung der vorhandene Umkleide- und Sanitärinfrastruktur der Doppelsporthalle nach § 2 Abs. 10 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 übernimmt der Verein die Errichtung, die Betreiberpflichtung einschl. der Verkehrssicherung, die laufenden Betriebskosten und die Bauunterhaltung für den gemeinsam genutzten und im Zuge der Errichtung des Anbaus neu hergestellten Vorraum/Windfang. Die räumliche Abgrenzung endet an der Gebäudeflucht des Anbaus zum ehemaligen Sportlereingang der Doppelsporthalle und ist in dem Grundrissplan der **Anlage 2** durch Strichpunktlinie gekennzeichnet.

(4) Zur Vermeidung finanzieller Nachteile für den Verein werden im Hinblick auf mögliche Kündigungsabsichten Instandsetzungsmaßnahmen über 50.000 € frühzeitig vor der eigentlichen Durchführung mit dem Kreis abgestimmt.

(5) Sollte eine direkte Abrechnung mit den Versorgern i. S. d. § 2 (5) nicht möglich sein und Ver-/Entsorgungsleitungen des Kreises für die Ver-/Entsorgung des Anbaus in Anspruch genommen werden, so kann der Kreis angemessene Vorauszahlungen auf die entstehenden Kosten verlangen. Diese Vorauszahlungen sind auf der Basis der Verbrauchswerte des Vorjahres bzw. im ersten Betriebsjahr auf der Basis einer fachgerechten Schätzung zu ermitteln und werden im Abstand von 2 Monaten jeweils bis zum dritten Tag des Folgemonats fällig.

Bis zum 31.03. des Folgejahres wird vom Kreis eine Verbrauchsabrechnung für das vorausgegangene Kalenderjahr erstellt. Dazu hat der Verein dem Kreis die Zählerstände aller Unterzählungen mit Stand zum 31.12. des Abrechnungsjahres bis zum 15.1. des Folgejahres schriftlich unter Angabe der Zählernummern zu übermitteln. Nachzahlungen oder Rückvergütungen unter Anrechnung der geleisteten Vorauszahlungen werden binnen 30 Kalendertagen nach Zugang der Abrechnung fällig.

§ 5 Laufzeit / Kündigung

(1) Dieser Vertrag wird auf 30 Jahre abgeschlossen. Beginn der Vertragslaufzeit ist der erste Tag des Monats, in dem mit der Nutzung der Halle begonnen wird. Unbeschadet dessen ist der Verein berechtigt, vor Beginn der 30-jährigen Laufzeit die Baumaßnahme gem. § 2 durchzuführen.

(2) Der Hochtaunuskreis ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 5 Jahren zum Ende der 30-jährigen Laufzeit zu kündigen, wenn das zur Verfügung gestellte Gelände einschließlich der Halle einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

(3) Die SGK ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 5 Jahren zum Ende der 30-jährigen Laufzeit zu kündigen.

(4) Wird der Vertrag nicht gekündigt, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit. Er kann dann mit einer Frist von drei Jahren zum Ende eines jeden Monats gekündigt werden, vom Hochtaunuskreis jedoch nur, wenn das zur Verfügung gestellte Gelände einschließlich der Halle einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

(5) Bei Beendigung des Vertrags nach (2), (3) und (4) geht der Anbau einschließlich aller Nebenanlagen – wie sie stehen und liegen - entschädigungslos an den Kreis über. Eine Verpflichtung des Vereins zum Rückbau oder Herstellung des ursprünglichen Zustandes besteht nicht.

§ 6
Schlussbestimmungen

(1) Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform, dies gilt auch für den Verzicht auf Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Der Verein und der Kreis verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen. Für Regelungslücken gilt die vorstehende Bestimmung entsprechend.

(3) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält ein vollständiges unterschriebenes Exemplar.

Bad Homburg v. d. Höhe, den _____

Bad Homburg v. d. Höhe, den _____

Für den Hochtaunuskreis
Der Kreisausschuss

Für die SGK Bad Homburg 1890 e.V.
Der Vorstand

Ulrich Krebs
Landrat

Jürgen Sukop
1. Vorsitzender

Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter

Dr. J-Dietrich Reinking
2. Vorsitzender

DS