

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 045/2009**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Abschluss eines Nutzungsüberlassungsvertrages über das Schwelmebad mit dem Trägerverein Schwelmebad e.V.</b>		
Datum <b>02.03.09</b>	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>1 Entwurf Nutzungsüberlassungsvertrag (5 Seiten)</b> <b>2 Anlage 1 zum Nutzungsüberlassungsvertrag – Karte (1 Seite)</b> <b>3 Anlage 2 zum Nutzungsüberlassungsvertrag (wird nachgeliefert)</b>
Federführender Fachbereich: <b>Geschäftsbereichsleitung I</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>GM</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	12.03.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.03.2009	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Trägerverein Schwelmebad e.V. einen Nutzungsüberlassungsvertrag entsprechend dem als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegten Entwurf abzuschließen.

**Sachverhalt:**

Der Rat hatte in seiner Sitzung am 30.10.2008 mehrheitlich beschlossen, dass „der TVS (Trägerverein Schwelmebad e.V.) oder eine aus ihm hervorgehende Gesellschaft die Möglichkeit erhält, das Schwelmebad langfristig (mindestens 5 Jahre) als Bürgerbad zu betreiben.“ Die Verwaltung wurde beauftragt, gemeinsam mit dem Rechnungsprüfungsamt, der Gemeindeprüfungsanstalt/einem Wirtschaftsprüfer, der Aufsichtsbehörde sowie dem TVS eine vertragliche Lösung hierfür zu entwickeln, die sicherstellt, dass das wirtschaftliche Eigentum beim TVS liegt.

Der hier im Entwurf vorliegende Vertrag soll für die Dauer vom 01.04.2009 bis zum 31.03.2014 abgeschlossen werden.

An der Entwicklung der vertraglichen Regelungen haben eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie ein Rechtsanwalt und Notar mitgewirkt.

**Regelungen zum Betrieb des Schwelmebades**

Der Beschluss des Rates vom 30.10.2008 besagte weiter, dass die Verwaltung beauftragt wird, „in den Vertragsverhandlungen darauf hinzuwirken, dass der TVS verpflichtet wird, alle im Zusammenhang mit dem Betriebsobjekt relevanten Normen, insbesondere Vorschriften und Richtlinien über die Unterhaltung und den Betrieb von Schwimmbädern, Unfallverhütungs- und Hygienevorschriften sowie die Vorschriften für die Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht während des Badebetriebes zu beachten. Die Verwaltung wird beauftragt, in den Vertragsverhandlungen darauf

hinzuwirken, die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien jederzeit überprüfen zu können.“

Die Gestaltung eines Nutzungsüberlassungsvertrages mit dem TVS e.V., der den Zielen des Beschlusses des Rates vom 29.04.2008 Rechnung trägt, also die beabsichtigte Entlastung des Haushalts der Stadt Schwelm zu erreichen, macht es notwendig, die Einflussnahme der Stadt auf den Betrieb des Bades durch den TVS e.V. auf ein Minimum zu begrenzen. Es muss vermieden werden, dass aus dem Vertrag abgeleitet werden müsste oder könnte, dass die Stadt Schwelm nicht – wie mit diesem Vertragentwurf beabsichtigt – den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf den TVS e.V. erreicht, sondern dass eine Art von Betriebsführung verabredet wird. Im letzteren Fall müsste aber davon ausgegangen werden, dass das wirtschaftliche Eigentum bei der Stadt verbliebe, was im Gegensatz zum Beschluss des 29.04.2008 stünde und die jetzt vorgenommene Bewertung des Gebäude- und Technikbestandes auf dem Gelände an der Schwelmestraße im Entwurf der Eröffnungsbilanz mit einem Erinnerungswert von 1,-- Euro infrage stellen würde.

Als Regelungen, die die Betriebs- und Nutzungssicherheit der Anlage betreffen, finden sich in § 2 , § 3 und § 4 des Nutzungsüberlassungsvertrages:

*§ 2 (2) Der Verein verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt für die Dauer des Vertrages stets in einem, dem Alter entsprechenden, betriebstauglichem und verkehrssicheren Zustand zu erhalten sowie alle Maßnahmen zu treffen, die zum Schutz der Nutzer und der Anlagen erforderlich sind.*

*§ 3 (1) Der Verein wird im Interesse der Nutzer und zur eigenen Absicherung alle für den vorgesehenen Nutzungszweck maßgeblichen Vorschriften, Unfallverhütungsvorschriften, Hygienebestimmungen und behördlichen Auflagen beachten und stets für deren Einhaltung Sorge tragen.*

*§ 4 (1) Der Verein haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Nutzern gegenüber für diesen durch mangelhafte Unterhaltung oder fehlerhaften Betrieb des Nutzungsobjektes im Rahmen der zulässigen Nutzung entstandene Schäden; er stellt die Stadt als Eigentümerin des Nutzungsobjektes von jeglicher Inanspruchnahme durch Dritte aus derartigen Haftungsfällen frei.*

*§ 4 (2) Der Verein wird zur eigenen Absicherung und zur Abdeckung der vorstehend der Stadt gegenüber übernommenen Freistellungsverpflichtung, die in Abs. (1) geregelten Haftungsrisiken durch Abschluss von Versicherungen in angemessener Höhe absichern.*

Auf weitere vertraglich festgelegte Verpflichtungen des TVS e.V., „alle im Zusammenhang mit dem Betriebsobjekt relevanten Normen, insbesondere Vorschriften und Richtlinien über die Unterhaltung und den Betrieb von Schwimmbädern, Unfallverhütungs- und Hygienevorschriften sowie die Vorschriften für die Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht während des Badebetriebes zu beachten“, kann insofern verzichtet werden, als

- das Kreisgesundheitsamt für Fragen der Hygiene in öffentlichen Einrichtungen wie Schwimmbädern im Kreis,

- die Berufsgenossenschaft für die Einhaltung des Arbeitsschutzes,
- das Bauordnungsamt für die bautechnische Sicherheit baulicher Anlagen

zuständige Aufsichtsbehörden sind.

Damit liegt im weiteren die Verantwortung für das Handeln auf dem Gelände an der Schwelmestraße beim TVS e.V. . Neben den allgemeinen gesetzlichen Vorgaben, Unfallverhütungsvorschriften und DIN-Normen haben Badbetreiber allgemein immer auch speziell auf sie zugeschnittene Regelwerke (z. B. der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e. V.) zu beachten. Dies ist – neben dem Schutz der Nutzer eines Bades – auch zum Selbstschutz der Badbetreiber und seiner verantwortlich handelnden Personen vor straf- und zivilrechtlicher Verfolgung notwendig, aber auch für den Abschluss von Versicherungsverträgen unerlässlich.

Es wird dem TVS e.V. nach Abschluss des Nutzungsüberlassungsvertrages empfohlen, die auf dem Gelände relevanten einzuhaltenden Normen und Vorschriften und deren regelmäßige unabhängige Überprüfung den Nutzern transparent zu machen.

### **Regelungen zur Erstattung von Kosten an die Stadt Schwelm**

Die Frage der Erstattung bei der Stadt Schwelm noch anfallenden Kosten ist in § 3 geregelt. Darin wird ausgesagt:

*(2) Der Verein trägt alle das Nutzungsobjekt betreffenden und bei der Stadt Schwelm noch anfallenden Betriebskosten sowie den Wupperverbandsbeitrag.*

*Der Verein trägt nicht bei der Stadt Schwelm anfallende anteilige Verrechnungskosten des Gebäudemanagement (Personal- u. Sachkosten der städtischen Organisationseinheit Gebäudemanagement).*

*Hinsichtlich der Versorgung mit Strom und Wasser wird der Verein mit den diesbezüglichen Versorgungsunternehmen eigene Lieferverträge abschließen.*

*(3) Die Grundbesitzabgaben Straßenreinigung und den Anteil Oberflächenwasser der gesplitteten Abwassergebühr trägt weiterhin die Stadt.*

Im Sinne des Beschlusses des Rates vom 29.04.2008, wonach die Stadt Schwelm den Betrieb des Freibades zugunsten eines ganzjährigen Betriebes des Hallenbades aufgibt, sollten grundsätzlich alle noch für das Objekt Schwelmebad bei der Stadt anfallenden Kosten vom TVS e.V. erstattet werden.

Ausnahmen hiervon sollen sein:

a) Anteilige Verrechnungskosten des Gebäudemanagement (Personal- u. Sachkosten der städtischen Organisationseinheit Gebäudemanagement).

Anteilige Verrechnungskosten des Gebäudemanagement sind Personal- u. Sachkosten der städtischen Organisationseinheit Gebäudemanagement, die nach einem Flächenschlüssel auf alle städtischen Liegenschaften verteilt werden. Es wird

davon ausgegangen, dass sich der Aufwand beim Gebäudemanagement für das Objekt Freibad Schwelmestraße nach Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf den TVS e.V. auf ein Minimum reduzieren wird.

b) Grundbesitzabgaben Straßenreinigung und den Anteil Oberflächenwasser der gesplitteten Abwassergebühr

Die Grundbesitzabgabenanteile Straßenreinigung und Oberflächenentwässerung wären auch dann bei der Stadt als Kosten verblieben, wenn der TVS e.V. das Schwelmebad nicht hätte übernehmen wollen. Insofern scheint es gerechtfertigt, diese Kosten bei der Stadt Schwelm zu belassen.

### **Regelungen zur Gestattung baulicher Veränderungen auf dem Gelände**

Der TVS e.V. hat erkennen lassen, dass er nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit auch beabsichtigt, bauliche Veränderungen auf dem Gelände vorzunehmen. Aktuell betreffen diese den Aufbau einer Solarabsorberanlage zur Wärmeerzeugung für die Becken.

Mit den Regelungen in § 3 (4) wird dem Rechnung getragen:

*§ 3 (4) Im Hinblick auf Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen des Gebäudebestandes oder auch Neubauten erteilt die Stadt bereits mit Abschluss dieses Vertrages die gemäß § 69 Abs. 3 Landesbauordnung NRW erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers für genehmigungspflichtige und/oder anzeigepflichtige Bauvorhabens des Vereins auf dem Gelände.*

*Diese Zustimmung dient zur Vorlage bei der Baugenehmigungsbehörde gemäß § 75 Abs. (3) Bauordnung NRW.*

Um mögliche finanzielle Belastungen der Stadt Schwelm aus vom TVS e.V. auf dem Gelände vorgenommenen baulichen Veränderungen oder durch die Nutzung möglicherweise eingetretenen Sanierungs- und/oder Entsorgungsnotwendigkeiten auszuschließen, wurde eine entsprechende Regelung in § 7 aufgenommen:

*§ 7 (2) Die Stadt hat im Falle, dass*

- *durch bauliche Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen oder durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen*
- *oder durch in der Laufzeit des Vertrages entstandenen Altlasten im Boden, die eine Sanierung und/oder Entsorgung notwendig machen gegenüber dem Verein einen Anspruch auf Ausgleich und Erstattung möglicher zusätzlicher Rückbau- und Sanierungs- oder Entsorgungskosten, die nach Vertragsbeendigung und Rückgabe des Vertragsobjektes entstehen könnten.*

§ 6 regelt den Fall der Kündigung und der vorzeitigen Vertragsbeendigung, § 7 die Rückgabe des Vertragsobjektes.



Der Bürgermeister  
gezeichnet  
Dr. Steinrücke