

Dr.-Ing. Alexa Zierl

Referentin für Umwelt, Klimaschutz und Energie
und Vorsitzende der Fraktion der ÖDP
im Stadtrat Fürstenfeldbruck
Oskar-von-Miller-Str. 14, 82256 Fürstenfeldbruck



Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz,

19. April 2024

**Stellungnahme / Begründung zu Antrag Neue / Geänderte Beschlusstexte für TOP Ö5 Stadtrat 23.04.24
(Nutzungsverträge Sportanlage Klosterstraße)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Götz,

im Folgenden möchte ich meinen letzten Samstag eingereichten Antrag auf neue bzw. geänderte Beschlusstexte für den TOP Ö5 („Zukünftige Nutzungsverträge für die Sportanlage an der Klosterstraße“) detailliert begründen, wobei ich die Begründungen jeweils hinter die einzelnen Beschlusspunkte setze und farblich abhebe.

Vorweg möchte ich festhalten, dass ich persönlich es für mehr als ungewöhnlich und mit korrekter Verwaltungsarbeit auch nicht wirklich vereinbar halte, wenn die Verwaltung einen Vertragsentwurf ausarbeitet, ihn aber mit dem vertraglichen Gegenüber - dem SC Fürstenfeldbruck - gar nicht vorab diskutiert, sondern einfach direkt an den vorberatenden Ausschuss (ISJS) ausreicht und erst danach dem SCF schickt. Dass die Verwaltung durchaus weiß, wie die korrekten Abläufe sein sollten, zeigt sich darin, dass der zweite Vertrag - mit dem TuS Fürstenfeldbruck - sehr wohl in mehreren Runden vorab diskutiert wurde, was sich im Sachvortrag und in der dem ISJS ausgereichten Stellungnahme des TuS-Präsidenten vom 29. Februar zeigt.

Und noch eine Anmerkung vorweg: Die von mir formulierten Beschlusstexte basieren auf meinen Notizen aus der Besprechung vom 11.04.2024 zwischen Verwaltung (Herr Maurer und sein Stellvertreter Herr Paluca), SCF (Herr Ettner), dem Sportreferenten (Herr Kellerer) und Mirko Pötzsch und mir als Vermittelnden. Herr Ettner hat in der Besprechung die (erheblichen) Probleme, die der Verein mit dem vorgelegten Vertragsentwurf hat, dargestellt und mögliche Lösungsvorschläge / Kompromisse aufgezeigt. Die von mir auf dieser Basis formulierten Beschlusstexte stellen aber trotzdem nur meine persönlichen Vorschläge dar; sie sind nicht mit dem SCF durchgesprochen und wurden auch nicht von SCF „abgesegnet“, stellen also keine Stellungnahme des SCF dar. Dieser wünscht sich eine einvernehmliche Lösung, die zusammen mit Verwaltung und TuS FFB ausgearbeitet und dann dem Stadtrat vorgelegt wird, anstelle der bisherigen Vertragsentwürfe, bei deren Erstellung der SCF außen vor gelassen worden war.

Die Besprechung vom 11.04.2024 war von Herrn Pötzsch übrigens mit dem expliziten Wunsch initiiert worden, dass sie vor Versand der Stadtratsunterlagen stattfinden möge, damit die Ergebnisse und Informationen noch in die Sitzungsunterlagen einfließen könnten. Wie Herr Maurer uns in der Besprechung mitteilte, waren die Unterlagen aber seitens der Verwaltung dann doch schon vorab versandt worden.

Mit freundlichen Grüßen,

Beschlusstext-Variante 1 (Vertagung fixer Beschlüsse mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung)

1. Der Stadtrat kündigt dem SC Fürstenfeldbruck an, dass der bestehende Nutzungsvertrag für die Sportanlage an der Klosterstraße vom 11.02.2015 fristgerecht zum 31.12.2024 gekündigt werden wird, wobei der Vertrag vom 30.10.2012 zum Kunstrasenplatz mitsamt seinen Nachträgen unangetastet bleibt (25 Jahre Laufzeit). Mit dem Ziel einer einvernehmlichen Einigung wird der Nutzungsvertrag vom 11.02.2015 aber nicht sofort gekündigt.

Begründung: Der Wunsch der Stadtratsmehrheit aus dem ISJS, dem SCF den bestehenden Nutzungsvertrag zu kündigen, ist mit dem klaren Abstimmungsergebnis dokumentiert. Man sollte allerdings im Beschluss klarstellen, dass der separate Nutzungsvertrag zum Kunstrasenplatz mit seiner 25jährigen Laufzeit vom dem Beschluss nicht betroffen ist, damit der BLSV den Zuschuss (den der SCF verabredungsgemäß an die Stadt weitergereicht hat) nicht zurückfordert (Insolvenzgefahr). Im Sinne einer zukünftigen guten Zusammenarbeit wäre es meines Erachtens zudem ein wichtiges Signal, die Kündigung zwar zu beschließen, aber nicht direkt nach dem Stadtratsbeschluss auszusprechen, sondern zuerst noch einen Versuch einer einvernehmlichen Einigung zu starten. Frist für die Kündigung ist ja erst der 30.06.2024.

2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit SC Fürstenfeldbruck und TuS Fürstenfeldbruck

- die Nutzungsverträge für die Sportanlage an der Klosterstraße mit dem Ziel einer einvernehmlichen, für beide Vereine tragbaren und sinnvollen Lösung zu überarbeiten,

Begründung: Die neuen Nutzungsverträge wurden bislang nur mit dem TuS FFB besprochen, bilden also rein dessen Wünsche und Anforderungen dar. Die beiden Vereine sollen (zusammen mit den Tennisfreunden) dann aber das Gelände drei Jahre lang gemeinsam und konstruktiv nutzen. Das erscheint unmöglich, wenn einer der beiden Vereine den Vertrag einfach „übergestülpt“ bekommt, zudem der SCF erhebliche Probleme mit dem vorgelegten Nutzungsvertrag hat. Falls der Versuch einer einvernehmlichen Einigung scheitert, kann die Verwaltung dem Stadtrat immer noch die bisherigen Vertragsentwürfe oder einen überarbeiteten Stand zum Beschluss vorlegen.

- die zugehörigen Vereinbarungen für den Aufwendungsersatz („Pflege/Zuschussvereinbarung“) zu erarbeiten, mit denen den beiden Vereinen die aus den Nutzungsverträgen entstehenden Verbindlichkeiten ausgeglichen und die den Vereinen bei Pflege, Unterhaltung, Bewirtschaftung und Betrieb der Sportanlage entstehenden Kosten in angemessener Weise erstattet werden,

Begründung: Die Nutzungsverträge bedeuten für die beiden Vereine finanzielle Lasten für Miete, Betrieb, Pflege und andere Nebenkosten. Bislang wurden diese finanziellen Lasten beim SCF über eine separate Vereinbarung für den Aufwendungsersatz von der Stadt kompensiert (bis zu einem bestimmten Budget). Die zum aktuellen Nutzungsvertrag gehörende Vereinbarung mit dem SCF läuft aber fix zum 31.12.2024 aus, so dass der SCF mit dem vorgelegten Nutzungsvertrag ab dem 01.01.2025 erhebliche finanzielle Verpflichtungen einginge (die zudem deutlich höher sind als bisher), ohne eine sichere Gegenfinanzierung zu haben. Demnach sollten - wie auch zuletzt beim FC Aich und dem BVTA im ISJS im Juli 2023 - die Nutzungsverträge und „Pflege/Zuschussvereinbarungen“ im Paket ausgearbeitet und vom Stadtrat beschlossen werden.

Anmerkung: Der TuS FFB erhält im Gegensatz zum SCF, der seine Aufwendungen nur nach Vorlage erstattet bekommt, einen pauschalen Zuschuss im Rahmen seines 25 Jahre laufenden Nutzungsvertrags für die Sportanlage auf der Lände.

- und das Vertragspaket dem Stadtrat in der Sitzung am 14.05.2024 oder spätestens in der Sitzung am 25.06.2024 zum Beschluss vorzulegen.

Begründung: siehe oben, Nutzungsverträge und „Pflege/Zuschussvereinbarungen“ sollten wie zuletzt beim FC Aich und BVTA zusammen erarbeitet und im Paket beschlossen werden.

Laut Herrn Maurer in der Besprechung am 11.04.2024 ist es vorstellbar, die Pflege/Zuschussvereinbarungen bereits im Mai auszuarbeiten.

Beschlusstext-Variante 2 (Beschlüsse fassen, aber mit Modifikationen bzw. Zusicherungen)

1. Der Stadtrat beschließt den Nutzungsvertrag zwischen dem Sportclub Fürstenfeldbruck e. V. und der Stadt Fürstenfeldbruck vom 11.02.2015 einschließlich sämtlicher Nachträge zum Jahresende 2024 zu kündigen, wobei der Vertrag vom 30.10.2012 zum Kunstrasenplatz mitsamt seinen Nachträgen unangetastet bleibt (25 Jahre Laufzeit).

Begründung: Sowohl im Sachvortrag als auch im Vertragsentwurf taucht der (vom SCF mit Fördermitteln des BLSV und der Stadt errichtete) Kunstrasenplatz auf, es fehlt aber der Hinweis darauf, dass für diesen Kunstrasenplatz ein separater Nutzungsvertrag mit 25jähriger Laufzeit mit dem SCF abgeschlossen wurde, mit Nachträgen u.a für das LED-Flutlicht. Im Beschluss zur Kündigung des Nutzungsvertrags für den Rest der Flächen sollte daher explizit festgehalten werden, dass der Nutzungsvertrag zum Kunstrasenplatz vom dem Beschluss nicht betroffen ist, damit der BLSV den Zuschuss (den der SCF verabredungsgemäß an die Stadt weitergereicht hat) nicht zurückfordert, wodurch dem Verein die Insolvenz drohen würde.

2. Der Stadtrat beschließt die in Anlage 3 und 4 beigefügten Vertragsentwürfe zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem TuS FFB e.V. sowie zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem SCF e.V. mit den folgenden Änderungen abzuschließen:

- a. Die Präambel des neuen Nutzungsvertrags mit dem SCF wird analog zum Nutzungsvertrag mit dem FC Aich so ergänzt, dass die Historie der bisherigen Vertragsversionen nachvollziehbar bleibt.

Begründung: Das ist gelebte Praxis nicht nur bei den Nutzungsverträgen mit dem SCF, sondern auch zum Beispiel beim Neuabschluss des Nutzungsvertrags mit dem FC Aich im Juli 2023.

- b. In die Präambel des neuen Nutzungsvertrags mit dem SCF wird zur Klarstellung und Abgrenzung der letzte Satz aus dem bisherigen Vertrag in aktualisierter Form übernommen: „Der Vertrag vom 30.10.2012 samt seinen Nachträgen (Kunstrasenplatz samt Flutlicht) mit seiner garantierten 25jährigen Laufzeit hat weiterhin Bestand.

Begründung: siehe oben, wichtig, da der Kunstrasenplatz im Entwurf des Nutzungsvertrags auftaucht, ohne das klargestellt wird, dass dafür ein separater Vertrag mit 25jähriger Laufzeit existiert.

- c. In die Präambeln der beiden neuen Nutzungsverträge mit SCF und TuS wird analog zum Vertrag mit dem FC Aich folgender Absatz eingefügt:
„Um die aus diesem Nutzungsvertrag entstehenden Verbindlichkeiten ausgleichen zu können und um die dem Verein entstehenden Kosten für die Pflege, Unterhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Sportanlage an der Nannhofer Straße in angemessener Weise zu ersetzen, wird in Bezug auf die städtischen Sportförderrichtlinien eine gesonderte Vereinbarung zum Aufwendungsersatz geschlossen.“

Begründung: Die vorgelegten Nutzungsverträge bedeuten für die beiden Vereine erhebliche finanzielle Verpflichtungen. Damit Vereinsvorstände diese Verträge unterschreiben können (private Haftung!) sollte - wie ja auch beim FC Aich geschehen - bereits im Nutzungsvertrag ein Verweis auf die separate Vereinbarung zum Aufwendungsersatz festgehalten werden.

- d. In §1 (Vertragsgegenstand) Absatz 3 (Großveranstaltungen TuS) wird in beiden Nutzungsverträgen folgender Satz ergänzt:
„Die durch diese Sondernutzung entstehenden Kosten für Betrieb und Instandsetzung (insbesondere Stadionrasen) trägt der TuS FFB e.V.“

Begründung: Die von den Razorbacks gewünschten Großveranstaltungen, für die auch das Stadion genutzt werden soll, können insbesondere was den Rasen angeht erhebliche Arbeit und Kosten verursachen, da der für Fußball genutzte Rasen (Flachwurzler) beim American Football (wo typischerweise anderer Rasen verwendet wird) leicht zerstört werden kann. Das Prinzip, dass der Verursacher die Kosten trägt, sollte hier explizit festgehalten werden, um Streit zu vermeiden.

- e. In §2 (Vertragslaufzeit) des Nutzungsvertrags mit dem SCF wird folgender Absatz hinzugefügt:
„Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils 1 Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner spätestens 3 Monate vor Ende der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.“

Begründung: In der aktuellen Version endet für den SCF die Nutzung des Geländes fix zum 31.12.2027, sprich der Verein steht, falls kein neuer Vertrag zustande kommt, quasi vor dem Nichts. Mit solch einer kurzfristigen Perspektive wird es schwierig, gute Mannschaften aufzubauen bzw. gute Spieler zu halten. Demnach sollte für den SCF - wie es ja auch in den auf 25 Jahre fixierten Verträgen zum Beispiel mit dem FC Aich oder dem TuS für die Sportanlage auf der Lände gemacht wurde - zumindest eine automatische Verlängerung um jeweils 1 Jahr aufgenommen werden.
Der Vertrag mit dem TuS FFB ist ein anderer Fall, da die Nutzung der Sportanlage an der Klosterstraße ja nur ein Zusatz ist und der Verein einen eigenen Vertrag für die Sportanlage auf der Lände hat (mit 25jähriger Laufzeit).

- f. Die Aufteilung der Betriebskostenvorauszahlungen (§6) zwischen SCF und TuS FFB werden anhand der jeweils anfallenden tatsächlichen Kosten des Vorjahres jeweils neu festgesetzt.
Es empfiehlt sich ein Einbau eigener Zähler (Strom, Wärme) für die drei Vereine, die das Gebäude nutzen (SCF, Tennisfreunde, TuS).

Begründung: Überall, wo mehrere Mieter sich ein Gebäude teilen, werden die Betriebskosten auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs abgerechnet. Insbesondere bei den Kosten für Heizung/Warmwasser ist unverständlich, warum der SCF eine fast dreimal so hohe Vorauszahlung leisten soll wie der TuS, obwohl das Verhältnis der Kabinen/Duschen 4:3 beträgt.
Außerdem sollte der Verbrauch der Tennisfreunde (2 Kabinen & Duschen) endlich sauber abgerechnet werden. Bislang hat die Stadt laut Frau Maurer (Telefonat vom 12.04.2024, zuvor Akteneinsicht) mit den Tennisfreunden überhaupt keine Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet, so dass diese komplett in den Rechnungen für den SCF stecken.

- g. Die von den Vereinen zu übernehmenden Schönheitsreparaturen (§7 Absatz 1) werden wie im Vertrag mit dem FC Aich auf 200 € pro Jahr gedeckelt.

Begründung: siehe Anmerkung zur Übernahme finanzieller Verpflichtungen, Schlechterstellung gegenüber dem FC Aich nicht vertretbar

- h. Anlage 2 (Aufteilung Räume Erdgeschoss) wird dahingehend modifiziert, dass der SCF den Besprechungsraum behält und der TuS FFB stattdessen die drei Räume an der Südseite erhält, die von außen zugänglich sind.

Begründung: Der SCF hat nur diesen einen Besprechungsraum und benötigt diesen für seine Mannschaften. Es ist nicht ersichtlich, warum der TuS einen weiteren Besprechungsraum benötigt, da er im Vereinsheim auf der Lände ja bereits einen sehr großen Raum im OG nutzen kann.
Der SCF bietet als Kompromiss an, dass der TuS statt des Besprechungsraums die drei Räume an der Südseite erhält. Diese haben eigene Eingänge von außen, was den Vorteil hat, dass die gemeinsame Nutzung der Innenflächen minimiert wird.
Eine klare Trennung der Vereine im Gebäude hat sich laut SCF auch mit den Tennisfreunden schon sehr bewährt.