

Vertrag zur Neuordnung der Zusammenarbeit

zwischen

dem **T.S.G. 1847 Bürgel e.V.**, Mainzer Ring 150, 63075 Offenbach am Main,

und

der **Stadt Offenbach am Main**, Berliner Straße 100, 63065 Offenbach am Main

Vorbemerkung

Der T.S.G. 1847 Bürgel e.V. („die TSG“) betreibt unter der Bezeichnung „Stadtwerke Offenbach Sportfabrik“ auf der Gebäude- und Freifläche Mainzer Ring 150, 63075 Offenbach, eine Sport- und Versammlungsstätte.

Zwischen der TSG und der Stadt Offenbach am Main („die Stadt“) bestehen verschiedene Verträge, Abreden und Vereinbarungen, die - mit Ausnahme der in Abschnitt VII. genannten unverändert fortbestehenden Verträge - durch diesen Vertrag (im Folgenden: „Neuordnungsvertrag“) neu geordnet und gefasst werden sollen

Beide Parteien erklären, jede für sich selbst, dass die auf ihrer jeweiligen Seite erforderlichen Gremien- bzw. Organzustimmungen jeweils vorab eingeholt wurden.

Abschnitt I (Schulsport)

1.

Der zwischen den Parteien bestehende Schulsportvertrag vom 31.12.2011 („Bestehender Schulsportvertrag“) wird hiermit einvernehmlich zum Ablauf des 31. Dezember 2023 beendet und wie folgt ordnungsgemäß abgerechnet: Gemäß den Regelungen im bestehenden Schulsportvertrag hat die TSG im Jahr 2023 zu Beginn jeden Quartals € 11.592,00 € erhalten. Die Stadt zahlt für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023 insgesamt € 35.284,00 (brutto) nach („Nachzahlungsbetrag“).

Beim Nachzahlungsbetrag handelt es sich um den auf den vorgenannten Zeitraum bezogenen Differenzbetrag zwischen dem im bestehenden Schulsportvertrag für die Nutzung der Sport- und Versammlungsstätte zum Zwecke des Schulsports vereinbarten Pauschalbetrag und dem Betrag, der sich rechnerisch ergibt, wenn man den im neuen Schulsportvertrag geltenden Stundensatz des Nutzungsentgeltes für Schulsport mit den tatsächlich gebuchten Schulsportstunden multipliziert (€ 60.737,00 brutto) zuzüglich eines anteiligen pauschalierten Erstattungsbetrages als Verzinsung sowie als Ersatz für Aufwendungen der TSG im Rahmen der Vertragsverhandlungen.

Mit ordnungsgemäßer Zahlung des Nachzahlungsbetrages sind alle wechselseitigen Ansprüche aus dem Bestehenden Schulsportvertrag und seiner Beendigung abgegolten und erledigt.

2.

Ab 1. Januar 2024 hat die TSG der Stadt, diese nunmehr vertreten durch das Amt 40 („Schulamt“), die Sport- und Versammlungsstätte für Zwecke des Schulsports zur Verfügung zu stellen.

Die vertraglichen Einzelheiten wurden in einem neuen Schulsportvertrag festgelegt, der hiermit abgeschlossen bzw. dessen Abschluss hiermit bestätigt wird und der diesem Neuordnungsvertrag als dessen wesentlichen Bestandteil bildende „Anlage Schulsportvertrag“ beigefügt und mit ihr fest verbunden ist.

Klarstellend bzw. ergänzend halten die Parteien fest: Beide Parteien können den Neuen Schulsportvertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten mit Wirkung zum Ende eines Schuljahres kündigen, erstmals zum Ende des Schuljahres 2026/2027. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt. Kündigungen haben, solange keine Partei der anderen Partei schriftlich eine andere Anschrift mitgeteilt hat, schriftlich an die nachstehend benannten Zustellungsadressen zu erfolgen:

TSG: T.S.G. 1847 Bürgel e.V., Geschäftsstelle, Mainzer Ring 150, 63075 Offenbach am Main

Stadt: Stadt Offenbach am Main, Amt 40, Kaiserstraße 39, 63065 Offenbach am Main.

Abschnitt II (Beendigung des Vertrages über den Betrieb der Sportanlage „ESO Sportfabrik“)

1.

Der zwischen den Parteien bestehende Vertrag über den Betrieb der Sportanlage „ESO Sportfabrik“ vom 21.01.2016 („Betriebsvertrag“) wird hiermit einvernehmlich zum Ablauf des 31.12.2023 beendet und ordnungsgemäß abgerechnet.

Mit ordnungsgemäßer Abrechnung zum 31.12.2023 sind alle wechselseitigen Ansprüche aus dem Betriebsvertrag und seiner Beendigung abgegolten und erledigt.

2.

Die Pflicht der TSG zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes an die Stadt in Höhe von € 2.200/Jahr entfällt mithin mit Wirkung ab 01.01.2024.

3.

Die Zuschüsse der Stadt zum Sportbetrieb werden mit Wirkung ab 01.01.2024 ausschließlich entlang nachstehendem Abschnitt III. gezahlt.

Abschnitt III (Zuschuss zur Unterhaltung vereinseigener Sportanlagen gemäß den Sportförderungsrichtlinien)

Die TSG erhält ab 01. Januar 2024 Zuschüsse für den Betrieb der Sportstätte ausschließlich gemäß den jeweils für alle Vereine geltenden Sportförderungsrichtlinien in der jeweils aktuellen Fassung. Abschnitt IV. bleibt hiervon unberührt.

Abschnitt IV (Versammlungsstätte)

1.

Die TSG erhält ab 01. Januar 2024 einen pauschalen Zuschuss zu den durch den Betrieb einer Versammlungsstätte anfallenden Mehrkosten in Höhe von € 72.000 pro Jahr (im Folgenden: Mehrkostenerstattungsbetrag).

Über eine Anpassung des Mehrkostenerstattungsbetrages mit Wirkung zum 1. Januar des jeweils dritten auf die letzte Anpassung folgenden Kalenderjahres (Anpassungstichtag) werden die Parteien unter fairer Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen und der Haushaltslage der Stadt nach Ablauf von jeweils 18 Monaten, gerechnet ab dem jeweils letzten Anpassungstichtag (gleich ob eine Anpassung vereinbart wurde oder die Gespräche über eine Anpassung gescheitert sind), sprechen, erstmals jedoch ab Juli 2026.

Zur Klarstellung: weil auf das Haushaltsjahr abzustellen ist und der Zeitraum für die Anpassungsgespräche jeweils 6 Monate betragen soll, werden die Anpassungsgespräche jeweils ab Juli, im oben geregelten Turnus stattfinden, erstmals jedoch ab 01.07 2026. Die erste etwaige Anpassung würde dann also zum 01.01.2027 gelten, die nächsten Anpassungsgespräche würden dann ab 01.07.2028 für den Zeitraum ab 01.01.2029 geführt werden und so fort.

Bis zu einer Anpassung und im Falle des Scheiterns der Gespräche über eine Anpassung gilt der zuletzt gezahlte Mehrkostenerstattungsbetrag fort.

Zur Klarstellung: scheitern die Gespräche über eine Anpassung, finden die nächsten Gespräche erst nach Ablauf von 18 Monaten, gerechnet ab dem gescheiterten Anpassungstichtag statt; scheiterten also beispielsweise die ab Juli 2026 zu führenden Anpassungsgespräche (Anpassungstichtag 01. Januar 2026), finden die nächsten Gespräche erst wieder ab Juli 2028 statt.

2.

Der Mehrkostenerstattungsbetrag wird in am 15. Januar eines jeden Jahres ausgezahlt bzw. gemäß Abschnitt VI. Ziffer 2 verrechnet.

3.

Klarstellung: Es ist das gemeinsame Verständnis der Parteien, dass der Mehrkostenerstattungsbetrag bei der Ermittlung der Zuschüsse gemäß den städtischen Spotförderungsrichtlinien keine zu berücksichtigende Einnahme der TSG darstellt.

Abschnitt V (freies Nutzungsrecht)

1.

Die Stadt hat das Recht, die Sport- und Versammlungsstätte an insgesamt 12 Tagen pro Jahr nutzungsentgelt- und nebenkostenfrei für sich zu nutzen oder dieses Nutzungsrecht ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

2.

Dieses Recht ist beschränkt auf die Durchführung von Sportveranstaltungen der Stadt (z.B. Fußballstadmeisterschaft) oder Sportveranstaltungen im Interesse der Stadt (z.B. Bundesligaspiele bzw. -kämpfe in einer Sportart oder überregionale Meisterschaften).

Auf- und Abbautage zählen als Nutzungstage.

3.

Die Nutzungstage sind von der Stadt gemäß der neuen Buchungsrichtlinie zu buchen, die hiermit vereinbart bzw. deren Vereinbarung hiermit bestätigt wird und die diesem Neuordnungsvertrag g als seinen wesentlichen Bestandteil bildende „**Anlage Buchungsrichtlinie**“ beigefügt und mit ihr fest verbunden ist.

Abschnitt VI (Zins- und Tilgungsvereinbarung zum Darlehen bzw. zum Forderungskauf über € 460.000,00)

1.

Die Sparkasse Offenbach hat im Jahr 2015 eine Forderung gegenüber der TSG in Höhe von € 920.000 fällig gestellt. Die TSG hielt und hält die von der Sparkasse Offenbach seinerzeit geltend gemachten Betrag für nicht gerechtfertigt bzw. überhöht und war seinerzeit nicht in der Lage, diese Forderung zu erfüllen.

Die Stadt hat deshalb seinerzeit im gesellschafts- und sportpolitischen Interesse des Fortbestandes eines weitgefächerten Breitensportangebotes in Offenbach am Main der Sparkasse Offenbach deren Forderung gegen die TSG zu einem Betrag von € 460.000,00 abgekauft.

Die Parteien haben sich zwischenzeitlich darauf geeinigt, dass dieser Betrag als ein von der Stadt der TSG ausgereichtes Darlehen in Höhe von € 460.000,00 behandelt werden soll und stellen dieses Darlehen hiermit dem Grunde und der Höhe nach für die Zukunft unstreitig.

2.

Die Parteien sind sich darüber einig und vereinbaren hiermit, dass die TSG das Darlehen ab 1. Januar 2024 in 16 jährlichen Raten in Höhe von jeweils € 28.750,00 zu tilgen hat. Die Tilgung erfolgt dergestalt, dass die Stadt die jährliche Tilgungsrate mit den Zuschüssen gemäß Abschnitt III. dieser Vereinbarung mit der Folge zu verrechnen berechtigt ist, dass nur noch der die Jahrestilgungsrate übersteigende Zuschussteilbetrag von der Stadt an die TSG ausbezahlt ist.

Sollte der Zuschussbetrag gemäß Abschnitt III. geringer sein als die Jahrestilgungsrate, so ist die Stadt berechtigt, den noch offenen Teilbetrag der Jahrestilgungsrate mit der nächsten Auszahlung gemäß Abschnitt IV. zu verrechnen.

Sondertilgungen sind der TSG jederzeit und ohne Vorankündigung gestattet.

Abschnitt VII (unverändert fortbestehende Verträge)

1.

Das grundbuchlich eingetragene Erbbaurecht gemäß (fort-)bestehendem notariellen Erbbaurechtsvertrag ist ausdrücklich nicht Teil der Neuordnung gemäß diesem Vertrag und bleibt unberührt.

2.

Der (fort-)bestehende und durch ein im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht gesicherte Darlehensvertrag vom 16. Dezember 2009 ist ausdrücklich nicht Teil der Neuordnung gemäß diesem Vertrag und bleibt unberührt.

Abschnitt VIII (Schlussbestimmungen)

1.

Bei Widersprüchen gleich welcher Art zwischen den Regelungen dieses Vertrages und Regelungen in seinen Anlagen geht dieser Vertrag vor.

2.

Mit diesem Neuordnungsvertrag können nicht alle Fragen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht, die sich insbesondere aus der künftigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung, aus etwaigen Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umstände ergeben können, voraussehend und erschöpfend geregelt werden. Die Vertragspartner sind sich daher darüber einig, dass auch für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze von Fairness und Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die vertraglichen Vereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und gegebenenfalls künftigen Änderungen der Verhältnisse sinngemäß Rechnung zu tragen.

Ergibt sich bei der Durchführung des Neuordnungsvertrages unter den in vorstehendem Absatz dieser Ziffer genannten Bedingungen eine unbillige Härte für die eine oder andere Vertragspartei, so werden beide Parteien eine freundschaftliche Verständigung herbeiführen, die dem wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kommunalpolitischen Zweck dieses Neuordnungsvertrages nach den Grundsätzen von Vernunft und Billigkeit Rechnung trägt.

Bei allen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit oder aus diesem Neuordnungsvertrag ergeben, einschließlich aller Streitigkeiten über die Gültigkeit dieses Vertrages und dieser Güteklausel, soll zuerst durch das ernsthafte und nachhaltige Bemühen aller Vertragsbeteiligten um eine gütliche Einigung unternommen werden („Einigungsversuch“).

Nach Scheitern des Einigungsversuches, das jede Partei mit Wirkung auch für die andere Partei festzustellen berechtigt ist, sind die Parteien jeweils in der Wahrnehmung ihrer Rechte frei.

3.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Neuordnungsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder sollte sich in diesem Neuordnungsvertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der

unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung gilt eine solche wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung entspricht.

Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrags vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Neuordnungsvertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen gilt ein dem gewollten möglichst nahe-kommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten als vereinbart.

Offenbach am Main, den __. _____ 2024

TSG

Stadt