



<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 1 Referat für Personal, Ordnung und Recht und Konversion</p> <p>Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement 23 Immobilienmanagement</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/3468-R1</p> <p><b>Status:</b> öffentlich</p> <p><b>Aktenzeichen:</b></p> <p><b>Datum:</b> 28.09.2020</p> <p><b>Referent:</b> Christian Hinterstein</p>						
<p><b>Golfplatz</b> <b>Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen Stadt Bamberg und Golfclub Hauptmoorwald Bamberg e. V.</b> <b>Sachstand</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 55%;">Gremium</td> <td style="width: 30%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>20.10.2020</td> <td>Konversions- und Sicherheitssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.10.2020	Konversions- und Sicherheitssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
20.10.2020	Konversions- und Sicherheitssenat	Kenntnisnahme					

## I. Sitzungsvortrag:

1. Erwerb des Golfplatzareals von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch die Stadt Bamberg:

Am 23.07.2020 fand der Notartermin zum Abschluss eines Kaufvertrages zum Erwerb des Golfplatzareals durch die Stadt Bamberg von der BImA statt. Der Abschluss des Kaufvertrages sowie der Kaufvertrag selbst waren Gegenstand der Sitzung des Finanzsenates am 28.04.2020.

Seit dem 20.08.2020 ist die Stadt Bamberg, durch Überweisung des Kaufpreises an die BImA, Eigentümerin und Besitzerin des gesamten Golfplatzgeländes. Die Zufahrt von der sogenannten Nato-Siedlung her kommend (Verlängerung des Walnußweges) ist nicht Teil des Kaufgegenstandes. Diesbezüglich konnte ein Nutzungsvertrag zwischen Stadt und BImA geschlossen werden. Der BImA ist das Erwerbsinteresse der Stadt Bamberg auch an diesem Gelände bekannt. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen durch die Bundespolizei sowie der geplanten Einrichtung eines Einsatzzentrums für Lebensbedrohliche Einsatzlagen östlich der BAB A 73 (ehemalige Warner Barracks IV / „Panzerwaschanlage“) ist ein Ankauf der Zufahrtsstraße allerdings derzeit nicht möglich. Die Situation ist allen Beteiligten bekannt.

Die Golfplatzfläche konnte durch die Stadt Bamberg von der BImA zum Zwecke der Naherholung und zur Nutzung als Golfplatzgelände erworben werden. Diesem Kaufgegenstandszweck entsprechend wird die Fläche auch genutzt.

## 2. Abschluss eines Nutzungsvertrages sowie weiterer Verträge zwischen der Stadt Bamberg und dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V.:

### a) Situation seit dem Jahr 2015:

Mit dem Abzug der US-Truppen sowie der Übernahme aller bisher durch das US-Militär in Bamberg genutzter Flächen (Konversionsliegenschaften) durch die BImA im Jahr 2014 wurde durch die Verantwortlichen des Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V. eine möglichst kontinuierliche Fortführung des Spielbetriebes angestrebt. Vor diesem Hintergrund besteht ununterbrochen seit dem Jahr 2015 ein Vertragsverhältnis zwischen der BImA, der Stadt Bamberg und dem Golfclub. Inhalt der Vereinbarung ist die Nutzung des Golfplatzareals zum Zwecke der Ausübung des Golfsports durch die Stadt Bamberg und in der Unternutzung durch den Golfclub sowie die Nutzung der Zufahrt parallel zur BAB A 73 (Verlängerung Walnußweg und Querung Zollnerstraße). Diese Vertragskonstruktion wurde erforderlich, da die BImA nur direkt mit der Stadt Bamberg als Vertragspartnerin einen Vertrag schließen wollte. Es bestand jedoch Einverständnis mit dem entsprechenden Untermietverhältnis zwischen Stadt und Golfclub. Inhaltlich verhielt es sich so, dass die Stadt Bamberg alle Rechte und Pflichten aus dem Hauptnutzungsvertrag durch den Unternutzungsvertrag auf den Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V. übertrug. Tatsächlich zahlte daher der Golfclub die mit der BImA vereinbarte Pachtsumme direkt an diese und kam daneben auch für alle erforderlichen Erschließungsaufwendungen auf. Dies umfasste insbesondere den Neubau eines Abzweiges von der östlich der BAB A 73 verlaufenden Fernwasserleitung Oberfranken zur Bewässerung des Golfplatzareals sowie die Übernahme von Maschinen von US zur Aufrechterhaltung der entsprechenden und aufwendigen Pflege des Golfareals. Für die Zeit, in welcher noch kein Nutzungsvertrag mit der BImA abgeschlossen werden konnte (2014/2015), wurde eine Pflegevereinbarung getroffen. Danach durfte der Golfclub die Golfplatzfläche weiterhin pflegen (wenn auch nicht bespielen), um zumindest den Pflegezustand zu erhalten und nicht, wenn wieder eine Spielmöglichkeit besteht, von vorne mit dem zeit- und kostenintensiven Neuaufbau einer Anlage beginnen zu müssen. Auch diese Vereinbarung war kostenpflichtig! Der Golfclub hat sich seit dem Jahr 2014 unablässig und sehr stark engagiert, um für seine Mitglieder den Spielbetrieb auf dem stadtnahen Gelände aufrecht erhalten zu können. Neben dem individuellen Engagement wurde eine nicht unerhebliche finanzielle Last durch den Club und dessen Mitglieder geschultert. Das Engagement verdient Respekt und Anerkennung.

### b) Verträge zwischen Stadt Bamberg und Golfclub:

Durch sein Engagement seit 2014 konnte der Golfclub seine Belange wahren und seit 2015 auf vertraglicher Basis mit der Stadt und der BImA den Spielbetrieb aufrechterhalten. Nach dem Erwerb des Areals durch die Stadt Bamberg ist beabsichtigt, durch den Abschluss eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen Stadt Bamberg und Golfclub das Engagement fortzuführen. Um dem Golfclub eine langfristige Planungsperspektive zu geben, wird die Nutzungsvereinbarung bis zum 31.12.2045 mit anschließender jährlicher Verlängerung geschlossen.

In die Gesamtbetrachtung ist mit einzubeziehen, dass sich insbesondere bauliche Einrichtungen teilweise in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Dies umfasst insbesondere den ehemaligen so genannten Rod & Gun Club, welchen der Golfclub als Clubhaus nutzt. Dieses Gebäude befindet sich in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand. Die Heizungsanlage muss dringlich erneuert werden. Weitere bauliche Maßnahmen werden erforderlich sein. Weiterhin befindet sich die Bewässerungsanlage der Golfplatzflächen ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch hier ist mit nicht unerheblichen Investitionen in der Zukunft zu kalkulieren. Die Investitionen müssen sämtlich durch den Golfclub gestemmt werden.

Vorgesehen ist der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung, eines Dienstleistungsvertrages sowie eines Unternutzungsvertrages, sämtliche zwischen der Stadt Bamberg und dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V.

- Die Nutzungsvereinbarung hat dabei die Nutzung des Golfplatzareals zum Zwecke der Ausübung des Golfsports zum Gegenstand.
- Der Dienstleistungsvertrag hat die Übernahme der Verkehrssicherungsmaßnahmen und Kontroll-

maßnahmen durch die Stadt Bamberg für den Golfclub hinsichtlich der baumpflegerischen Tätigkeiten zum Gegenstand. Insofern verfügt die Stadt Bamberg durch Garten- und Forstamt über die fachliche Expertise. Verpflichtet bleibt aber der Golfclub.

- Der Unternutzungsvertrag ist erforderlich, da zwischen der BImA und der Stadt Bamberg weiterhin ein Nutzungsvertrag über die Zufahrtsstraße (von der Nato-Siedlung aus kommend, Verlängerung des Walnußweges und Querung der Zollnerstraße) abgeschlossen wurde. Durch den Unternutzungsvertrag wird das Nutzungsrecht aber auch die mit dem Vertrag verbundenen Pflichten der Stadt Bamberg gegenüber der BImA zur Verkehrssicherung auf den Golfclub übertragen.

Die Nutzungsvereinbarung liegt als **Anlage 1** bei. Der Dienstleistungsvertrag liegt als **Anlage 2** bei. Der Unternutzungsvertrag liegt als **Anlage 3** bei.

Da es sich um eine Berichterstattung in öffentlicher Sitzung handelt, wurden zum Schutz der Interessen des Vertragspartners Schwärzungen in der Anlage vorgenommen.

### 3. Vertragsunterzeichnung:

Die vorliegenden Verträge zwischen der Stadt Bamberg und dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V. sollen in einem noch zu vereinbarenden Termin durch Herrn Oberbürgermeister und die Präsidentin des Golfclubs, Frau Stadträtin Reinfelder, unterzeichnet werden.

### 4. Ausübung des „Hausrechts“ durch den Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e. V.:

Nach § 4 Abs. 11 der Nutzungsvereinbarung stellt der Nutzungsberechtigte (Golfclub) das gefahrlose Miteinander zwischen Golfenden und Öffentlichkeit sicher. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich um eine gemischt genutzte Fläche handelt. Die Fläche steht sowohl den Naherholungssuchenden, insbesondere aus der Nachbarschaft der Gartenstadt, als auch den Mitgliedern und Besucherinnen und Besuchern des Golfclubs zur Ausübung des Golfsports zur Verfügung. Dieses Miteinander ist dabei nicht immer konfliktfrei. Nicht angeleinte Hunde sowie das Betreten der Spielbahnen bzw. das sich Niederlassen auf den gepflegten Bereichen, stellt eine Beeinträchtigung für den Golfclub dar. Umgekehrt muss bei der Ausübung des Golfsportes Rücksicht auf die Spaziergängerinnen und Spaziergänger genommen werden. Beides: Sport und Naherholung, soll und muss auf den Flächen möglich sein und bleiben.

Der Golfplatzbereich ist nicht Gegenstand der städtischen Grünanlagensatzung, da von dieser nur solche Anlagen erfasst werden, welche der Naherholung dienen und durch die Stadt Bamberg unterhalten werden. Letzteres ist bei dem Golfplatzareal gerade nicht der Fall. Daher sieht die Nutzungsvereinbarung in § 4 vor, dass der Golfclub als Nutzungsberechtigter Maßnahmen ergreifen darf, um auf eigene Kosten das gefahrlose Miteinander zwischen Golfenden und Öffentlichkeit sicherstellen zu können. Dies umfasst beispielsweise das Recht Schilder aufzustellen, aus welchen auf die Gefahr durch herumfliegende Golfbälle aufmerksam gemacht wird. Dabei darf auch das Betreten bestimmter Bereiche durch nicht Golf-Spielende eingeschränkt oder untersagt werden. Die genauen Details sind zwischen Stadt Bamberg und Golfclub festzulegen. Dabei geht es insbesondere um das Betreten sensibler Golfplatzeinrichtungen, wie beispielsweise die aufwändig zu pflegenden so genannten „Greens“ sowie eine Anleinplicht für Hunde (vgl. § 4 Ziff. 11 der Nutzungsvereinbarung), welche sonst ggf. Golfbällen hinterherjagen bzw. den Spielbetrieb stören könnten.

## II. Beschlussvorschlag:

Der Konversions- und Sicherheitssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### Anlage/n:

Anlage 1: Nutzungsvereinbarung

Anlage 2: Dienstleistungsvertrag

Anlage 3: Unternutzungsvertrag

### Verteiler:

Amt 15

Amt 23

Zwischen der Stadt Bamberg, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

im Folgenden kurz „Stadt“ genannt

und

dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e.V., [REDACTED] Bamberg, vertreten durch die Präsidentin Frau Daniela Reinfelder, [REDACTED] Bamberg sowie den Vizepräsidenten Herrn Ralf Baier

im Folgenden „Nutzungsberechtigter“ genannt,

wird folgende

## NUTZUNGSVEREINBARUNG

geschlossen:

### § 1 – Vertragsgegenstand und Nutzungszweck

- (1) Die Stadt überlässt dem Nutzungsberechtigten das Grundstück **Fl.Nr. [REDACTED]** Gem. Hauptsmoor mit einer Fläche von **[REDACTED] m<sup>2</sup>** zur **Anlage und zum Betrieb einer 9-Loch-Golfanlage**. Die Vertragsfläche ist in dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Vereinbarung ist, eingezeichnet und umfasst unter anderem auch den Stangenwald entlang der BAB 73, die „Panzerstraße“ und die Forstwege zur Erschließung der Wald- und Aufwuchsflächen.
- (2) Die private Zufahrtstraße steht nicht im Eigentum der Stadt Bamberg. Für diese wird ein separater Vertrag abgeschlossen.
- (3) Die auf dem Grundstück vorhandenen **Gebäude** sind Teil der Nutzungsvereinbarung:
  - Gebäude Nr. 7682 – Rod & Gun Club
  - Gebäude Nr. 7683 – Werkstätten/Hallen
  - Gebäude CO 136 + CO 137 (Schleppdach) – Stell- und Lagerflächen
- (4) Die **Betriebsvorrichtungen** des Golfplatzes (besonders hergerichtete Abschläge und Spielbahnen wie Drainage, Rasen, Sandbunker, See, künstliche Hügel, Spielbahnhindernisse, Übungsflächen, Unterstehhäuschen, Abschlagstände auf Driving-ranges, Anzeige- u. Markierungseinrichtungen usw.) sind nicht Teil dieser Nutzungsvereinbarung, gehen jedoch nach Beendigung des Vertrages als Bestandteil des Golfplatzes an die Stadt Bamberg zurück.
- (5) Dieser Vertrag beinhaltet keine **öffentlich rechtlichen Genehmigungen**. Diese sind vom Nutzungsberechtigten ggf. gesondert zu beantragen. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, beim Betrieb des Golfplatzes alle gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
- (6) **Untervermietung** ist ohne schriftliche Zustimmung der Stadt nicht gestattet.

- (7) Der Nutzungsberechtigte ist bereits im Besitz aller erforderlichen **Schlüssel**.

## § 2 – Nutzungsdauer, Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis begann mit dem **20.08.2020** und läuft bis zum **31.12.2045**.
- (2) Der Vertrag **verlängert** sich nach dem Ende der festen Vertragslaufzeit um jeweils ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (3) Der Stadt steht ein jederzeitiges **Sonderkündigungsrecht** mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende zu, falls die Vertragsfläche aus städtebaulichen Gründen benötigt wird. Alle dokumentierten Investitionen des Nutzungsberechtigten sind im Falle der Sonderkündigung durch die Stadt zum jeweiligen Buchwert abzulösen.
- (4) Dem Nutzungsberechtigten steht ein **Sonderkündigungsrecht** mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende für den Fall zu, dass die bisherige **Zufahrt** vom Walnussweg aus vom Nutzungsberechtigten nicht zu vertretenden Gründen rechtlich nicht mehr nutzbar ist und eine anderweitige adäquate Zufahrt nicht zur Verfügung steht. Die Kündigung kann nur innerhalb der folgenden sechs Monate ausgesprochen werden, nachdem der Wegfall der Zufahrt dem Nutzungsberechtigten bekannt wird.
- (5) Der **Vertrag endet** automatisch mit der Auflösung des derzeit bestehenden Vereins. Erstattungsansprüche bestehen in diesem Fall gegenüber der Stadt keine.
- (6) Sowohl dem Nutzungsberechtigten als auch der Stadt steht ein **außerordentliches Kündigungsrecht** zu, sollte die Nutzung als Golfplatz aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mehr möglich sein. Gegenseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Im Voraus durch den Nutzungsberechtigten geleistete Nutzungsentgelte werden erstattet.
- (7) Das Recht zur **außerordentlichen Kündigung** richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## § 3 – Nutzungsentgelt, Nebenkosten, Umsatzsteuer

- (1) Das **Nutzungsentgelt** beträgt **██████████** € jährlich.
- (2) Das Nutzungsentgelt ändert sich künftig alle drei Jahre jeweils zum 01. Januar automatisch. Das Nutzungsentgelt ändert sich jeweils in dem Maße, in welchem sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte **Verbraucherpreisindex** für Deutschland im Verhältnis zum Vertragsabschluss bzw. zur letzten Anpassung prozentual verändert hat. Maßgeblich für die Anpassung ist jeweils der Indexstand vom August des Vorjahres.

Die nächste Anpassung erfolgt damit zum 01.01.2023.

Für den Fall, dass die derzeitige Indexbasis 2015 = 100 Punkte künftig durch ein neues Basisjahr ersetzt wird, vereinbaren die Vertragsparteien, dass die neuen Indexzahlen

erstmalig vom Zeitpunkt der letzten Mietanpassung an die Neufestsetzung der Miete zu Grunde zu legen sind.

- (3) Der Nutzungsberechtigte hat alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrkV) zu tragen. Die anfängliche **Betriebskostenvorauszahlung** beträgt [REDACTED] € jährlich. Die Abrechnung sowie ggf. die Anpassung der Vorauszahlungshöhe erfolgt jährlich durch die Stadt.
- (4) Soweit möglich hat der Nutzungsberechtigte **Versorgerverträge** für Gas, Strom, Wasser, etc. selbständig und auf eigene Rechnung abzuschließen.
- (5) Die Nutzungsüberlassung erfolgt **steuerfrei** nach § 4 Nr. 12a UStG ([REDACTED]).
- (6) Nutzungsentgelt und Betriebskostenvorauszahlung sind jährlich spätestens am 1. März eines Jahres auf das Konto der Stadt Bamberg, [REDACTED] 8, zu entrichten. Der Nutzungsberechtigte erteilt hierzu ein **Lastschriftmandat**.

Das anteilige Nutzungsentgelt für den Zeitraum 20.08.2020 bis 31.12.2020 in Höhe von [REDACTED] € sowie die anteilige Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von [REDACTED] € sind am 01.09.2020 zur Zahlung fällig.

#### § 4 – Übergabe, Benutzung des Vertragsgegenstandes

- (1) Der Nutzungsgegenstand wird im derzeitigen **Zustand** überlassen. Die Nutzungsberechtigte verzichtet auf die Geltendmachung von Mängelrügen nach Übernahme des Vertragsgegenstandes. Die Herrichtung für die Zwecke des Nutzungsberechtigten sowie alle Investitionen in die Anlage und die Gebäude, einschließlich Erschließungseinrichtungen, gehen zu dessen Lasten. Ein Entschädigungsanspruch hierfür steht dem Nutzungsberechtigten, abgesehen von der Entschädigung im Falle einer Sonderkündigung nach § 2 Absatz 3 (städtebauliche Gründe), bei Vertragsende nicht zu.
- (2) Die Nutzungsüberlassung des Vertragsgegenstandes erfolgt ausschließlich zum in § 1 genannten Zweck. Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand während der ganzen Vertragsdauer ordnungsgemäß zu **erhalten**, regelmäßig zu reinigen sowie schonend, pfleglich und entsprechend des Nutzungszwecks zu nutzen. Veränderungen oder **Baumaßnahmen** bedürfen der vorherigen Genehmigung der Stadt.
- (3) Der Nutzungsberechtigte hat die für die Nutzung maßgeblichen bau-, feuerwehrbehördlichen und sonstigen **öffentlich-rechtliche Bestimmungen** zu beachten. Erforderliche **Genehmigungen** für seine Nutzung hat er unmittelbar und auf seine Kosten bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die Genehmigungen sind der Stadt auf Verlangen vorzulegen. Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen. **Schadenersatzansprüche** gegen die Stadt aufgrund von Einschränkungen oder der Unmöglichkeit der Nutzung des Vertragsgegenstands für die beabsichtigten Zwecke sind ausgeschlossen.
- (4) Der Nutzungsberechtigte übernimmt alle Rechte und Pflichten aus dem am 23./27.07.2015 zwischen der BImA und der Stadt Bamberg geschlossenen **Gestattungsvertrag** zur Verlegung von Wasserleitungen einschließlich aller Nachtragsverträge.

- (5) Dem Nutzungsberechtigten ist bekannt, dass das Vertragsgrundstück mit einer **Grunddienstbarkeit** zugunsten des Nachbargrundstücks Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Hauptsmoor belastet ist. Diese sieht auf einem 2m breiten Zaun entlang der Grundstücksgrenze ein Pflanzverbot für Bäume und Sträucher vor und gewährt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks für diesen Bereich ein Geh- und Fahrrecht, nicht jedoch einen neuen Fußweg. Die Inhalte dieser Dienstbarkeit gelten auch direkt für diesen Vertrag.
- (6) Die **Auflagen** der **Autobahndirektion** Nordbayern zum Betrieb eines Golfplatzes sind einzuhalten. Diese sind im Besonderen:
- Die Einbringung weitere fester Einbauten auf dem Gelände des Golfplatzes ist nur nach vorheriger Zustimmung der Autobahndirektion Nordbayern zulässig.
  - Die Abschläge sind so auszurichten, dass sie nicht auf die BAB 73 gerichtet sind.
  - Zaunlücken im Sicherheitszaun sind umgehend zu schließen.
  - Entlang der BAB 73 ist ein Pflanzgürtel zu erhalten.
- (7) Die Vorgaben der beiliegenden Handlungsanweisung „Hygienischer Betrieb und Instandhaltung von **Trinkwasserinstallationen**“, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist (Anlage 2), sind einzuhalten.
- (8) Der Nutzungsberechtigte führt die gesamten **Schönheitsreparaturen** aus.
- (9) Der Nutzungsberechtigte trägt den gesamten großen und kleinen **Bauunterhalt** des Vertragsgegenstandes einschließlich aller erforderlichen Wartungen, Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen sowie des **Unterhalts der Grünflächen, Bäume und Wege**.
- (10) Bezüglich des Unterhalts der Grünflächen und Bäume wird parallel zu dieser Nutzungsvereinbarung ein **Dienstleistungsvertrag** mit der Stadt Bamberg geschlossen.
- (11) Soweit dies rechtlich oder für die ordnungsgemäße Nutzung der Golfbahnen und Greens notwendig ist, stellt der Nutzungsberechtigte auf eigene Kosten das **gefährlose Miteinander zwischen Golfenden und Öffentlichkeit** sicher. Insbesondere kann der Nutzungsberechtigte das Betreten des Vertragsgegenstandes bzw. dortigen Wege mit Hunden von der Einhaltung einer Anleinplicht abhängig machen.
- (12) Bei Verstößen des Nutzungsberechtigten gegen die vorstehenden Absätze ist die Stadt berechtigt, vom Nutzungsberechtigten die **Wiederherstellung** des ursprünglichen Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

### § 5 – Haftung

- (1) Der Nutzungsberechtigte trägt die Gefahr in Bezug auf den Nutzungsgegenstand und übernimmt die **Haftung** für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Überlassung des Gebäudes entstehen, soweit die schädigenden Ereignisse nicht auf höherer Gewalt beruhen. Er hat für diese Fälle die üblichen **Versicherungen** (insbes. Haftpflichtversicherung) abzuschließen und während der Vertragsdauer zu unterhalten und stellt die Stadt Bamberg sowie ihre Bediensteten von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei.
- (2) Die Stadt übernimmt keine Haftung, wenn der Vertragsgegenstand aufgrund von **öffentlichen Anordnungen** dauerhaft oder vorübergehend nicht für den Vertragszweck nutzbar ist.



- (3) Der Nutzungsberechtigte übernimmt für die gesamte Vertragsdauer die dem Grundstückseigentümer obliegenden **Verkehrssicherungspflichten** insbesondere zur Straßenreinigung, hinsichtlich der vorhandenen Bäume und zum Winterdienst nach den städtischen Vorschriften (u.a. Winterdienstsatzung). Diesbezüglich ist noch eine gesonderte Vereinbarung (Dienstleistungsvertrag) zu schließen.
- (4) Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, darauf zu achten, dass das Eigentum und **Verfügungsrecht** der Stadt nicht beeinträchtigt werden und hat notfalls sofort die erforderlichen Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Weiterhin ist die Stadt unverzüglich zu verständigen.

#### § 6 – Betreten des Vertragsgegenstandes

- (1) Die Stadt Bamberg bzw. ihre jeweiligen Beauftragten sind berechtigt den Vertragsgegenstand nach vorheriger Ankündigung sowie bei Gefahr in Verzug jederzeit zu **betreten**.
- (2) Die auf der Vertragsfläche vorhandenen **Wege (Kennzeichnung durch den beigelegten Lageplan, Anlage 3)** sind für die Öffentlichkeit im bestehenden Umfang zugänglich zu halten.

#### § 7 – Rückgabe des Vertragsgegenstandes

- (1) Nach **Beendigung** des Vertragsverhältnisses ist der Vertragsgegenstand vollständig geräumt und gereinigt einschließlich sämtlicher Schlüssel an die Stadt zurückzugeben.
- (2) Hat der Nutzungsberechtigte die von der Stadt geforderte **Beseitigung** (ausgenommen sind die genehmigten Bauten) von baulichen Veränderungen oder Gegenständen nicht durchgeführt und kommt er auch einer nochmaligen schriftlichen Beseitigungsaufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, die erforderlichen Abbruch- bzw. Räumungsarbeiten auf Kosten des Nutzungsberechtigten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Außerdem haftet der Nutzungsberechtigte der Stadt für die durch die nicht rechtzeitige Freimachung entstehenden Nachteile.

#### § 8 – Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist (**Salvatorische Klausel**).
- (2) **Gerichtsstand** ist Bamberg.

- (3) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der **Schriftform**. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Dieser Vertrag wird in **zweifacher Ausfertigung** erstellt und zum Zeichen der Anerkennung von beiden Vertragspartnern unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung zu seinem Gebrauch.

Bamberg, den

Bamberg, den

Stadt Bamberg

Nutzungsberechtigter

.....  
Andreas Starke  
Oberbürgermeister

.....  
Daniela Reinfelder  
Präsidentin

.....  
Ralf Baier  
Vizepräsident

Zwischen dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e.V., [REDACTED] Bamberg, vertreten durch die Vorsitzende Frau Daniela Reinfelder, [REDACTED] Bamberg im Folgenden kurz „Auftraggeber/Golfclub“ genannt

und

der Stadt Bamberg, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

im Folgenden „Dienstleister/Stadt Bamberg“ genannt,

wird folgender

## DIENSTLEISTUNGSVERTRAG

geschlossen:

Die Stadt Bamberg wird mit dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e.V. eine Nutzungsvereinbarung über das Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Hauptsmoor zur Anlage und zum Betrieb eines 9-Loch-Golfplatzes schließen. Teil der Nutzungsvereinbarung ist die Übertragung der Pflege, des Unterhalts und der Verkehrssicherungspflicht von der Stadt Bamberg als Grundstückseigentümerin auf den Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e.V. als Nutzungsberechtigter.

Mit dem vorliegenden Dienstleistungsvertrag beauftragt der Golfclub Hauptsmoorwald die Stadt Bamberg mit der Übernahme der regelmäßigen Kontrollen und – bei ausdrücklicher Beauftragung je Einzelfall – mit der Durchführung der Verkehrssicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Baumpflege.

### § 1 – Dienstleistungsumfang

- (1) Die Stadt Bamberg übernimmt als Dienstleister für den Golfclub die jährliche, reguläre, fachliche **Kontrolle** aller auf dem Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Hauptsmoor vorhandenen Bäume (Anlage 1). Sollten für einzelne Bäume häufigere Kontrollen erforderlich sein, wird die Stadt Bamberg diese ebenfalls vornehmen. Dazu steht der Stadt Bamberg ein **Betreuungsrecht** der Vertragsfläche nach vorheriger Ankündigung zu.
- (2) Als Ergebnis dieser Kontrollen wird dem Golfclub jeweils eine **Liste der erforderlichen Arbeiten mit Fristen** für die Erledigung vorgelegt.
- (3) Der Golfclub teilt der Stadt Bamberg innerhalb der gesetzten Frist mit, ob er die erforderlichen Arbeiten innerhalb der Frist selber erledigt oder fordert ein Angebot der Stadt Bamberg für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten an. In dem Angebot sind die Erträge aus einem möglichen Holzverkauf durch die Stadt wertmindernd zu berücksichtigen.

- (4) Wird innerhalb der gesetzten Frist kein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten vorgelegt oder die Stadt Bamberg auf Basis des angeforderten Angebots mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt, führt die Stadt Bamberg die Arbeiten im Rahmen einer Ersatzvornahme durch.

## § 2 – Laufzeit

- (1) Das Dienstleistungsverhältnis **begann** mit dem **20.08.2020**.
- (2) Der Dienstleistungsvertrag **endet** automatisch, sobald der o.g. Nutzungsvertrag beendet wird.
- (3) Eine **ordentliche Kündigung** dieses Vertrages ist nur möglich, wenn gleichzeitig der o.g. Nutzungsvertrag gekündigt wird.
- (4) Das Recht zur **außerordentlichen Kündigung** bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.

## § 3 – Vergütung

- (1) Die Kosten der in §1 Abs. 1 genannten Kontrollen trägt der Golfclub. Der Golfclub erteilt hierzu der Stadt ein Lastschriftmandat. Die Kosten betragen im ersten Vertragsjahr pauschal **██████** € inklusive Umsatzsteuer. Diese Pauschale erhöht sich jährlich in dem Maße, in welchem sich die entsprechenden Lohnkosten im öffentlichen Dienst prozentual erhöhen.
- (2) Im Falle einer Beauftragung der Stadt Bamberg zahlt der Golfclub die **Kosten** entsprechend des vorgelegten Angebots an die Stadt Bamberg.
- (3) Im Falle der **Ersatzvornahme** trägt der Golfclub maximal einen Kostenanteil von **██████**- € inklusive Umsatzsteuer für die erforderlichen Arbeiten nach § 1 Abs. 2. Dieser Betrag erhöht sich jährlich in dem Maße, in welchem sich die entsprechenden Lohnkosten im öffentlichen Dienst prozentual erhöhen. Der Golfclub erteilt hierzu der Stadt ein Lastschriftmandat. Die darüberhinausgehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Bamberg.
- (4) Die Umsatzsteuer für die Dienstleistungen beträgt 10,7 % bzw. 5,5 % je nach Leistung (**Stichtag 31.12.2020**).
- (5) Für die **Ersterfassung** des zu kontrollierenden Baumbestandes zahlt der Golfclub einmalig **██████**- € einschließlich Umsatzsteuer mit Vertragsbeginn an die Stadt Bamberg.

#### § 4 – Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist (**Salvatorische Klausel**).
- (2) **Gerichtsstand** ist Bamberg.
- (3) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der **Schriftform**. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Dieser Vertrag wird in zweifacher **Ausfertigung** erstellt und zum Zeichen der Anerkennung unterschrieben. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung zu seinem Gebrauch.

Bamberg, den

Bamberg, den

Auftraggeber/Golfclub

Dienstleister/Stadt Bamberg

.....  
Daniela Reinfelder  
Präsidentin

.....  
Andreas Starke  
Oberbürgermeister

.....  
Ralf Baier  
Vizepräsident

# UNTERNUTZUNGSVERTRAG

## GOLFANLAGE HAUPTSMOORWALD

Zwischen der Stadt Bamberg, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

- Stadt -

und

dem Golfclub Hauptsmoorwald Bamberg e.V., [REDACTED] Bamberg, vertreten durch die Präsidentin Frau Daniela Reinfelder, [REDACTED] Bamberg sowie den Vizepräsidenten Herrn Ralf Baier

- Golfclub -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

### **Präambel**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (im folgenden „BImA“) und die Stadt Bamberg haben am 28.05./18.06./25.06.2020 einen Nutzungsvertrag (im folgenden „Hauptnutzungsvertrag“) über eine Fläche auf der ehemaligen U.S.-Militär-Liegenschaft „Warner Baracks“ geschlossen. Die BImA, der Golfclub und die Stadt Bamberg sind sich einig, dass die auf dieser Fläche befindliche Zufahrt zum Golfplatz dem Golfclub zur Nutzung überlassen wird. Diese Vertragsgestaltung wird gewählt, damit die Stadt Bamberg alleinige Vertragspartnerin der BImA ist. Der Stadt Bamberg sollen infolge dieses Hauptnutzungsvertrages und des Unternutzungsvertrages keine Pflichten an der Zufahrtstraße einschließlich Straßenbegleitgrün entstehen. Daher sollen die Bestimmungen im Hauptnutzungsvertrag auf den Unternutzungsvertrag mit dem Golfclub übertragen werden.

### **§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragslaufzeit**

- (1) Der in § 1 des Hauptnutzungsvertrages bezeichnete Gegenstand wird zunächst für 5 Jahre überlassen. Danach verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit.
- (2) Dieser Vertrag endet in jedem Fall, sobald der Hauptnutzungsvertrag zwischen der Stadt Bamberg und der BImA nicht mehr besteht.
- (3) Die überlassene Fläche steht zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht im Eigentum der Stadt Bamberg. Sie wurde ihr im Hauptnutzungsvertrag zur Nutzung überlassen. Die Zustimmung zur weiteren Überlassung an den Golfclub liegt vor.

## **§ 2 Pflichten gegenüber der BImA**

- (1) Der Hauptnutzungsvertrag zwischen der BImA und der Stadt Bamberg wird Bestandteil dieses Vertrages (vgl. Anlage 1). Die sich aus diesem Hauptnutzungsvertrag ergebenden Rechte, Pflichten und Bedingungen hinsichtlich der Zufahrtstraße sowie des Straßenbegleitgrüns gelten auch für diesen Vertrag. Die Zuständigkeiten für alle übrigen Flächen (u.a. Baumbewuchs, Abfallsammelanlage, Zufahrt zur Autobahnunterführung vom Edelweißkreisel aus) liegen bei der Stadt Bamberg.
- (2) Der Golfclub übernimmt damit alle im Hauptnutzungsvertrag genannten Pflichten, insbesondere §§ 3, 4, 7, 9, 10, 13, 14 und 15. Hinsichtlich der Zahlungsverpflichtungen tritt der Golfclub an die Stelle der Stadt Bamberg (Schuldübernahme). Die Genehmigung der BImA liegt diesbezüglich vor. Daher hat der Golfclub die Zahlungsverpflichtungen aus dem Hauptnutzungsvertrag direkt auf die im Hauptnutzungsvertrag genannten Konten der BImA zu überweisen.

## **§ 3 Nutzungsbedingungen**

- (1) Die Zufahrt von der sogenannten Nato-Siedlung entlang der Autobahn A73 ist eine Privatstraße. Sie darf nur durch die Mitglieder des Golfclubs, dessen Gäste und sonstige Berechtigte (wie BImA, Stadt Bamberg) benutzt werden. Der Golfclub hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Dritte die Privatstraße nicht nutzen.
- (2) Das Tor zur Zufahrt an der sogenannten Nato-Siedlung ist unabhängig davon vom
  1. April bis 30. September jeweils mindestens im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr und vom
  1. Oktober bis 31. März jeweils mindestens im Zeitraum von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhrverschlossen zu halten.
- (3) Die von den Nutzern der Privatstraße ausgehenden Immissionen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Der Golfclub hat insbesondere zum Schutz der anliegenden Wohnbebauung auf die Nutzer entsprechend einzuwirken.
- (4) Zu einer weiteren Untervermietung oder einer Gebrauchsüberlassung an Dritte ist der Golfclub nicht berechtigt.

## **§ 4 Haftung**

Die Stadt Bamberg haftet gegenüber dem Golfclub nur für vorsätzliches Verhalten. Soweit die Vertragsparteien im Verhältnis zu Dritten als Gesamtschuldner anzusehen sind, haftet der Golfclub vollständig im Innenverhältnis.

## § 5 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist (Salvatorische Klausel).
- (2) Gerichtsstand ist Bamberg.
- (3) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung erstellt und zum Zeichen der Anerkennung von beiden Vertragspartnern unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung zu seinem Gebrauch. Die BImA erhält ebenfalls eine Ausfertigung.

Bamberg, den

Stadt Bamberg

.....  
Andreas Starke  
Oberbürgermeister

Bamberg, den

Golfclub Hauptsmoorwald  
Bamberg e.V.

.....  
Daniela Reinfelder  
Präsidentin

.....  
Ralf Baier  
Vizepräsident