



<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 1 Referat für Personal, Ordnung und Recht und Konversion</p> <p>Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement 23 Immobilienmanagement</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2020/3468-R1</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 28.09.2020</p> <p>Referent: Christian Hinterstein</p>						
<p>Golfplatz Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen Stadt Bamberg und Golfclub Hauptmoorwald Bamberg e. V. Sachstand</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">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

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	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:
	4.	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