

## Vorlage Nr. 044/20

Betreff: Grundsätze zur Ausgestaltung von Pachtverträgen mit Sportvereinen

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Sportausschuss	04.02.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn de Groot-Dirks
Haupt- und Finanzausschuss	03.03.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Kiesel Herrn Dr. Lüttmann

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 1.3	Sport
Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 07	Sportförderung
Produktgruppe 4	Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement
Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
<input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung: „Auswirkungen“)		

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Sportausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Pachtverträge (Änderungs- und Neuverträge) – außer Verträge zu städtischen Flächen im Wege der Erbpacht – sind mit den Sportvereinen in Rheine zukünftig nach den in der Vorlage aufgeführten Grundsätzen (Ziffern 1 – 8) auszugestalten.
2. Der Abschluss von einzelnen Pachtverträgen mit Sportvereinen bedarf, soweit der Rahmen der in der Vorlage aufgeführten Grundsätze eingehalten ist, zukünftig keiner Beschlussfassung im Fachausschuss. Die korrespondierende Regelung in der Zuständigkeitsordnung für Rat und Ausschüsse bleibt davon unberührt.

**Begründung:**

Vorbemerkungen

- In den letzten Monaten sind mit den folgenden Sportvereinen Abstimmungsgespräche zur Neufassung von Pachtverträgen mit der Stadt Rheine geführt worden:  
TV Mesum | TC Grün-Weiß Mesum | SC Altenrheine | FC Eintracht Rheine  
SV Mesum | Schwimmverein Rheine | SV Germania Hauenhorst | Kanu-Club Rheine  
SV Grün-Weiß Rheine
- Auslöser der gesteigerten Aktivitäten ist insbesondere das Förderprogramm des Landes „Moderne Sportstätten 2022“. Die antragstellenden Sportvereine müssen Eigentümer der Sportstätte sein oder noch ein mindestens 10-jähriges Nutzungsrecht über die Sportstätte nachweisen. Darüber hinaus sind Pachtverträge aufgrund Schaffung neuer Nutzungsgrundlagen (z. B. Kunststoffrasenfläche) neu zu regeln.
- Die folgenden Grundstücks- und Pachtkonstellationen können in der Sportlandschaft in Rheine ganz allgemein unterschieden werden:
  - Verpachtung von städtischen Flächen an Sportvereine
  - Unterverpachtung von städtischen Anpachtungen an Sportvereine
  - Erbbaurechtsverträge der Stadt mit Sportvereinen
  - Erbbaurechtsverträge mit Dritten mit Unterverpachtung an Sportvereine
  - Pachtverträge zwischen nichtstädtischen Eigentümern und Sportvereinen
  - Vereinseigene Grundstücke
- Die städtischen Pachtverhältnisse mit den Sportvereinen stellen sich aktuell wie folgt dar
  - Verpachtung (bzw. Erbbaurechtsvertrag) von städtischen Flächen an 22 Sportvereine (Pachteinnahmen insgesamt ca. 4.650 €).
  - Städtische Anpachtung von Flächen Dritter (ca. 34.000 € Pachtzinskosten) zur Unterverpachtung an neun Sportvereine (Pachteinnahmen ca. 1.000 €).

Regelungsbedarf

- Viele Pachtverträge mit Sportvereinen sind 30 Jahre alt oder älter und wurden häufig durch eine Vielzahl von Änderungsverträgen angepasst. Die Regelungen entsprechen oft

auch nicht mehr den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Darüber hinaus existieren häufig unterschiedliche Regelungen zu demselben Sachverhalt, die aus historischen Kontexten entstanden sind.

- **Ziel** sollte es sein, bei neuzufassenden Abschlüssen eine **Vertragsharmonisierung und Vereinfachung** vorzunehmen, um eine Gleichbehandlung der Sportvereine herzustellen, soweit keine grundstücks- oder gebäudebezogenen Besonderheiten vorliegen. Darüber hinaus sind die Verträge den heutigen jeweils örtlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen

### Grundsätze zur Ausgestaltung von Pachtverträgen

#### **1. Pachtdauer**

Die Pachtverträge mit den Sportvereinen sollten möglichst eine langfristige Laufzeit von mindestens 20-25 Jahren aufweisen – bei der Verpachtung von Flächen, die die Stadt Rheine angepachtet hat (auch im Erbpachtwege) orientiert sich die Laufzeit des Verpachtungsvertrages an der Laufzeit der Anpachtung.

#### **2. Pachtzins**

Der von den Sportvereinen für die Anpachtung städtischer (bzw. von der Stadt angepachteter) Flächen beträgt zurzeit 0,01 € je m<sup>2</sup>/Jahr. Der Betrag soll auch bei Vorhandsein eines untergeordneten wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs nicht verändert werden. Auf eine Indexierung des Pachtzinses bzw. auf die Einführung einer gestaffelten Pacht soll verzichtet werden.

Für Vereine, die selbst Flächen gepachtet haben, tritt keine Veränderung ein. Die Stadt wird nicht als Pächter oder Käufer von Flächen auftreten, solange nicht daraus ein Vorteil für die Stadt entsteht.

#### **3. Gewerbliche Nutzung**

In den meisten Pachtverträgen war den Sportvereinen bisher jede gewerbliche Nutzung untersagt. Dieses grundsätzliche Verbot entspricht nicht mehr dem Vereinsalltag und soll entfallen. Denn von der Bandenwerbung über den Getränkeverkauf bis hin zur Vermietung von Tennishallen sind heute fast alle Vereine gewerblich tätig.

Entscheidend ist, dass der parallel zu den in der Satzung aufgeführten gemeinnützigen Aktivitäten stattfindende wirtschaftliche Geschäftsbetrieb nur in einem untergeordneten Umfang stattfindet. Der Nachweis erfolgt über das Vorhandsein eines gültigen Freistellungsbescheides zur Gemeinnützigkeit.

Mit zwei Vereinen wurden in der Vergangenheit Zusatzverträge hinsichtlich der Vermietung von Dachflächen des Vereinsgebäudes für das Aufstellen von Photovoltaikanlagen gegen eine zusätzliche Pacht in Höhe von 10 % der Mieteinnahmen geschlossen. Hier wird vorgeschlagen, dass die Stadt aus Gründen der Vereinfachung auf eine Beteiligung an den Mieteinnahmen (ca. 150 €/Jahr) ab dem 01.01.2020 verzichtet.

#### **4. Werbung**

Den Vereinen wird Werbung auf der Pachtfläche erlaubt – allerdings nur in Blickrichtung nach innen – keine Werbung nach außen.

#### **5. Rückbauverpflichtung**

Die Vereine werden im Pachtvertrag verpflichtet, alle errichteten Anlagen und Gebäude bei Vertragsende zurückzubauen – sofern die Stadt Rheine bei Vertragsende oder Kündigung nicht auf den Rückbau verzichtet oder ein von der Stadt bestimmter neuer Pächter die Gebäude incl. der Rückbauverpflichtung übernimmt.

Auf mögliche Rückbaubürgschaften oder Sicherheiten wird verzichtet.

## **6. Verkehrssicherungspflicht**

Die Verkehrssicherungspflichten und die Unterhaltung der Pachtflächen und alle mit verpachteten oder von den Vereinen errichteten Gebäude und Anlagen gehen auf die Vereine über.

Die Verkehrssicherungspflicht für Bäume soll im Regelfall auf die Vereine übergehen – einzelne Ausnahmen (Sicherung durch Stadt/TBR) sind möglich.

## **7. Nebenkosten**

Soweit möglich sollen künftig die öffentlichen Lasten und Abgaben den Vereinen direkt von der zuständigen Fachabteilung (Steueramt) in Rechnung gestellt werden (z.B. Straßenreinigung, Müllabfuhr, Versickerungsgebühren, Wasser und Bodenverband etc.).

Solange dies noch nicht erfolgt oder möglich ist, sollen diese Kosten wie bisher als Abrechnung bzw. Umlage vom städtischen Grundstücksmanagement den Vereinen in Rechnung gestellt werden.

## **8. Erschließungsbeiträge, Beiträge nach Kommunalabgabengesetz, Kanalanschlussbeiträge**

Der Stadt Rheine werden Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz für den Ausbau von Straßen intern bei Fälligkeit in Rechnung gestellt, wenn sie Eigentümerin der verpachteten Sportflächen ist. Auf eine Weitergabe dieser Beträge an die Sportvereine wird **verzichtet**.

Kanalanschlussbeiträge werden fällig für den Anschluss von baulichen Maßnahmen ans Kanalnetz. Diese Beiträge müssen die Vereine im Rahmen von vereinseigenen Baumaßnahmen selbst tragen.

### Auswirkungen / Erweiterte Informationen

- Die Anwendung der dargestellten Grundsätze zur Gestaltung der Pachtverträge haben im Großen und Ganzen keine gravierenden belastenden Auswirkungen (insbesondere finanzieller Art) auf die Vereinsarbeit. Die neuen Regelungen werden zu einer Vereinheitlichung und damit auch zur Vereinfachung in der Handhabung führen.
- Für die Stadt Rheine ist im Einzelfall der Verzicht auf Heranziehung der Sportvereine zu Erschließungsbeiträgen sowie Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz mit Mindereinnahmen verbunden, da die Beträge für die Sportvereine im Regelfall eine zu hohe finanzielle Belastung darstellen würden. Aus der Vergangenheit ist kein Fall einer Heranziehung bekannt.
- Die Grundsätze werden im Übrigen jeweils nur sukzessive für neu zu gestaltende Verträge angewandt und mit den Sportvereinen jeweils im Detail einvernehmlich abgestimmt. Es ist nicht geplant, alle bestehenden Verträge ohne unmittelbaren Anlass neu zu regeln.
- Auf die Durchsetzung einer höheren Pacht als 0,01 €/m<sup>2</sup>/Jahr aufgrund der in 4 Altverträgen vereinbarten Indexierung wird verzichtet, da es sonst zu einer Ungleichbehandlung kommt.

- Die in dieser Vorlage dargestellten Eckpunkte können eine Präcedenzwirkung auf die Vertragsgestaltung mit anderen Vereinen (z. B. Kleingarten- oder Heimatvereinen) entfalten.
- Ab dem 1. Januar 2021 gelten bekanntermaßen die neuen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes ausnahmslos für alle steuerbaren und steuerpflichtigen Leistungen auch für Kommunen. Dies tangiert in Teilen auch abgeschlossene Miet- und Pachtverträge. Allerdings nur, soweit neben der Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden weitere Leistungselemente (z. B. Rasenpflege, Hausmeistertätigkeiten, Überlassung von Betriebsvorrichtungen, ...) vertraglich einbezogen sind. Aufgrund des eher symbolisch zu sehenden Pachtzinses, den die Sportvereine zu zahlen haben, gestaltet sich der Handlungsbedarf für Pachtverträge mit Sportvereinen für die Stadt Rheine überschaubar.

#### Verfahrensinformationen

- Nach der Zuständigkeitsordnung für Rat- und Ausschüsse entscheidet nach Vorberatung im Fachausschuss über An- und Verpachtung von unbebauten Grundstücken (langfristig ab 25 Jahre) der Haupt- und Finanzausschuss.
- Änderungsverträge in Pachtangelegenheiten wurden in der Vergangenheit mit den Sportvereinen in der Regel verwaltungsseitig ohne politische Beschlussfassung bearbeitet. Vorgeschlagen wird, dies auch in Zukunft so zu handhaben, um einer Vielzahl von notwendigen Einzelbeschlüssen vorzubeugen. Eine Ausnahme in der Vergangenheit war z. B. die Pachtvertragsänderung beim RHTC zum Bau eines Kunststoffrasenplatzes (u. a. wegen der langen Laufzeit).
- Neuverträge mit Sportvereinen sowie Änderungsverträge mit einer besonderen Auswirkung sollen auch zukünftig dem Sportausschuss vorgelegt werden.