



Einheitlicher Pachtvertrag für Vereine zur Nutzung städtischer Sportflächen

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	10.12.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	19.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Übersicht Vereine und Sportstätten

Weitere beteiligte Ressorts

Ressort Finanzen

Ressort Recht & Revision

NI-Check

- Die Durchführung des NI-Check ist erfolgt (liegt als Anlage bei).
- Die Durchführung des NI-Check ist nicht erfolgt (nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog).

Begründung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit den in der Anlage 1 genannten Vereinen einen einheitlichen Pachtvertrag zur Nutzung städtischer Sportflächen auf der Grundlage der nachfolgend genannten Grundsätze und Eckpunkte zu schließen.
2. Als Kompensation für den künftig von den Vereinen zu entrichtenden Pachtzins wird der von der Stadt an den Stadtverband für Sport jährlich gewährte und an die Vereine ausgeschüttete Zuschuss zur Förderung der Jugendarbeit von 43.000,00 Euro auf 60.000,00 Euro erhöht.
3. Die vorgenannten Regelungen treten zum 01.01.2025 in Kraft.

II. Sachverhalt und Begründung

1 Vorbemerkung

Die Stadt Crailsheim fördert die Vereine als wesentliches Element der Freizeitgestaltung ihrer Einwohnenden. Sie unterstützt die zahlreichen Vereine bei ihrer gesellschaftlich wichtigen Aufgabe



unter anderem auch durch die nahezu kostenfreie Zurverfügungstellung von Sportstätten. Hinsichtlich der Einführung des § 2b Umsatzsteuergesetz und zunehmend eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten sieht sich auch die Stadt Crailsheim mit der Frage nach einem effizienteren Umgang mit den vorhandenen Ressourcen konfrontiert.

Im Folgenden wird die Situation der Vereine und insbesondere deren weitere indirekte und direkte Förderung durch die Stadt Crailsheim sowie die aktuelle Rechtslage betrachtet.

2 Struktur der Sportförderung

Die Sportförderung erfolgt indirekt, indem Sporteinrichtungen, insbesondere Rasensportflächen samt Nebenflächen und Vereinsheime, von der Stadt Crailsheim bereitgestellt werden. Für Baumaßnahmen zur Erhaltung der Gebäude erfolgt die Bezuschussung durch Investitionsförderung im Rahmen der „Sportförderrichtlinie für Investitionen“ aus dem Jahr 2019 direkt an die Vereine.

3 Entwicklung der Sportförderung

3.1 Ausgangssituation

Die Stadt Crailsheim engagiert sich wie folgt in der kommunalen Sportförderung:

- Planung von Sportanlagen
- Unterhaltung und Bewirtschaftung von Rasensportflächen
- Beschaffung von Sportgeräten
- Unterstützung und Durchführung von Sportveranstaltungen
- indirekte Sportförderung*
- kostenfreie Bereitstellung von Sporthallen ohne Beteiligung an den Betriebskosten
- Pachtreduzierte Überlassung von Sporteinrichtungen mit Übernahme aller Kosten durch den Pächter
- direkte Sportförderung durch Bezuschussung investiver Maßnahmen
- direkte Sportförderung durch Bezuschussung konsumtiver Maßnahmen

Eine Übersicht der kommunalen Sporteinrichtungen und der jeweilige Nutzer enthält die Anlage 1.

*Es ist festzustellen, dass eine große Anzahl der Sportvereine die kommunalen Sporteinrichtungen aber auch unentgeltlich nutzt. Hier erfolgt eine indirekte Förderung. Nicht zuletzt aber durch die bereits seit geraumer Zeit erfolgte unterschiedliche Ausgestaltung der Nutzungsverträge haben sich die Bedingungen, zu denen die Sportvereine die kommunalen Sportanlagen nutzen und indirekt gefördert werden, sehr unterschiedlich entwickelt und so ein Ungleichgewicht entstehen lassen. Diese Schieflage zwischen den Vereinen, die Pächter von Sportanlagen sind, sollte beseitigt werden. Um hier gegenzusteuern, wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach versucht, ein möglichst gerechtes Modell mit Beteiligung aller Vereine an den Kosten zu entwickeln.



3.2 Aktuelle Entwicklung, insbesondere die Einführung des § 2b Umsatzsteuergesetz (UstG)

Durch Artikel 12 des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 02. November 2015 (BGBl. I S. 1834) wurde die Unternehmereigenschaft von juristischen Personen des öffentlichen Rechts fundamental geändert. So wurde in § 2b UstG für juristische Personen des öffentlichen Rechts die Kopplung eines gewerblichen Betriebs an die Körperschaftssteuer gestrichen, mit der Konsequenz, dass juristische Personen des öffentlichen Rechts alle marktrelevanten Leistungen mit einer Umsatzsteuer belegen müssen. Wird also der Baubetriebshof als Unternehmer tätig, sind seine Leistungen grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.

So sehen die aktuellen Nutzungsverträge mit den Vereinen vor, dass die Pflege- und Unterhaltungskosten durch die Vereine übernommen werden. Tatsächlich aber übernimmt die Stadt durch den Baubetriebshof die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsleistungen wie Mähen, Düngen usw. und damit schlussendlich auch die Kosten hierfür.

Im Zuge knapper werdender öffentlicher Mittel gestaltet sich auch die finanzielle Lage des städtischen Haushaltes immer schwieriger. Die Bedingungen, zu denen künftig die Sportvereine in der Stadt Crailsheim ihrer Tätigkeit nachgehen können, werden im Wesentlichen geprägt durch die Haushaltslage der Stadt Crailsheim. Vor diesem Hintergrund ist es unerlässlich, durch die richtigen Weichenstellungen die Zurverfügungstellung von kommunalen Sporteinrichtungen auch künftig zu gewährleisten und auf eine möglichst einheitliche Grundlage zu stellen.

4 Auswirkungen dieser Entwicklung

Die vorstehenden Ausführungen sollten daher zum Anlass genommen werden, über eine einheitliche Beteiligung der Sportvereine an den Pflege- und Unterhaltungskosten der Rasensportflächen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage nachzudenken.

5 Vertragsprüfung und deren wesentliches Ergebnis

Allein durch die Rechtsänderung im UstG wurde eine komplette Überprüfung des Vertragsmanagements innerhalb der Verwaltung erforderlich. Dabei wurde für den Bereich der Nutzungsverträge festgestellt, dass

- uneinheitliche Verträge vorliegen,
- Leistung und Gegenleistung in sämtlichen Verträgen außer Verhältnis stehen,
- Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen nach den derzeit gültigen Verträgen eigentlich von den Vereinen zu tragen sind, tatsächlich aber die Stadt die Kosten für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen übernimmt,
- eine vertragliche Regelung nur bzgl. der städtischen Rasensportflächen getroffen wurde und eine vertragliche Regelung bzgl. der Vereinsheime gänzlich fehlt.



6 Konsequenzen aus der Vertragsprüfung

Die aus der Vertragsprüfung gewonnenen Erkenntnisse haben die Verwaltung veranlasst, eine Neugestaltung der bestehenden Verträge dahingehend vorzunehmen, dass ein einheitlicher Vertrag unter Berücksichtigung der geänderten Rechtslage für alle Vereine erstellt wird.

Bei einer Neuregelung der Vertragsverhältnisse besteht nun auch die Möglichkeit, in Bezug auf die Vereinsheime explizit auf die Regelung des § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einzugehen und Nutzungsbedingungen in den Vertrag aufzunehmen.

7 Einbindung und Information der von der Neuregelung betroffenen Vereine

Um mit allen von der Vertragsanpassung betroffenen Vereinen über die aktuellen Verhältnisse und Rechtsänderungen zu sprechen, fand im Rahmen einer Mitgliederversammlung ein Informationsaustausch in Kooperation mit dem Stadtverband für Sport statt. Der Stadtverband für Sport ist der Dachverband aller im Stadtgebiet Crailsheim angesiedelten Sportvereine. Zweck dieses Dachverbandes ist es, die Interessen und Belange der angeschlossenen Vereine zu bündeln und diese gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit zu vertreten.

Folgende Schritte wurden dazu unternommen:

20.10.2023: Informationsaustausch in der Mitgliederversammlung des Stadtverbands für Sport im Vereinsheim Tiefenbach

09.11.2023: Informationsschreiben der Stadt Crailsheim an alle Vereine inkl. der Übersendung bestehender Verträge

18.04.2024: Informationsschreiben der Stadt an alle Vereine mit den wesentlichen neuen Vertragsinhalten

14.06.2024: Termin mit dem Sportkreisvorsitzenden Stephen Brauer und dem Stadtverband für Sport zur Erarbeitung einer Kompromisslinie

07.11.2024: Finale Rücksprache mit Vertretern des Stadtverbands für Sport über weiteres Vorgehen

15.11.2024: Vorstellung der gemeinsam erarbeiteten Kompromisslinie in der Mitgliederversammlung Stadtverband für Sport

Das Ergebnis der Mitgliederversammlung vom 15.11.2024 hat der Stadtverband für Sport am 18.11.2024 mitgeteilt. Demnach haben sich die dort anwesenden Vereine für die dargestellte Kompromisslinie und deren Umsetzung im Rahmen eines einheitlichen Pachtvertrags zum 01.01.2025 ausgesprochen.

8 Wesentlicher Inhalt des einheitlichen Pachtvertrags und der Kompromisslinie

Nachfolgende Eckpunkte hinsichtlich der sportlichen und sozialen Aktivitäten der Vereine sind darin enthalten:

- Pachtdauer von 30 Jahren mit Verlängerungsoption.
- Die Stadt übernimmt die Kosten für die Pflege der Rasenflächen, der Nebenflächen, des Begleitgrüns und der Sportplatzbewässerung.



- Im Gegenzug übernehmen die Vereine weiterhin alle mit dem Betrieb und der Unterhaltung der Gebäude entstehenden Kosten.
- Die Vereine entrichten einen pauschalen Unkostenbeitrag in Höhe von 3,00 € pro Mitglied und Jahr.
- Kompensation der für die Vereine entstehenden Mehraufwendungen durch eine Erhöhung des jährlichen Zuschusses zur Förderung der Jugendarbeit an den Stadtverband für Sport Crailsheim von 43.000 € auf 60.000 €.
- Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse an den auf städtischem Grund errichteten Vereinsheimen im Hinblick auf § 94 BGB.

9 Finanzielle Auswirkungen für die betroffenen Vereine

Bei einer Gesamtmitgliederzahl von 9.470 Mitgliedern und einer Kostenbeteiligung der Vereine von 3,00 € pro Mitglied und Jahr beläuft sich der Brutto-Mehraufwand auf 28.410,00 €. Den Kompensationsbetrag von 17.000,00 € gegengerechnet ergibt sich ein Netto-Mehraufwand für die Vereine von 11.410,00 €. Bezogen auf die jährlich anfallenden Gesamtkosten von 292.912,29 € entspricht dies einer Kostenbeteiligung von 3,89 %. Somit übernimmt die Stadt, neben der in Ziffer 3.1 dargelegten kommunalen Sportförderung, künftig über 96% der anfallenden Pflege- und Unterhaltungskosten für die Sportflächen. Eine Übersicht der Berechnungsgrundlagen enthält Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage.

10 Vergleich mit den Nachbarstädten

Zum Vergleich wurden die Städte Schwäbisch Hall und Ellwangen als Kommunen vergleichbarer Größe und Struktur herangezogen.

- Schwäbisch Hall

Dort erfolgt die Regelung durch eine Sport-Entgeltrichtlinie mit folgender Differenzierung:

Bei Rasensportplätzen an den Schulzentren werden für die Nutzung Entgelte pro Zeitstunde erhoben. Das Entgelt beinhaltet die Nutzung des Flutlichts sowie der Umkleide- und Duschräume.

Bei Rasensportplätzen außerhalb von Schulzentren werden die Haupt- und Nebenplätze durch den Werkhof gepflegt. Dafür wird jährlich ein Entgelt von 40 Cent pro Quadratmeter erhoben. Sonderleistungen erfolgen auf Rechnung. Die Grünflächen außerhalb der Spielfelder liegen in Eigenverantwortung und Pflege der Vereine. Bei den Vereinsheimen werden sowohl eine Pachtlösung als auch Erbbaurechte praktiziert.

- Ellwangen

In Ellwangen werden die Rasenplätze auf der Basis von Pachtverträgen genutzt. Die Vereine tragen alle Kosten selbst, einschließlich der Unterhaltung. Dafür erhalten sie einen jährlichen Zuschuss von 5.000,00 €. Für die Vereinsheime wird fast ausschließlich eine Pachtlösung angewendet. Die Regelung über ein Erbbaurecht erfolgt nur in Ausnahmefällen.

Im Vergleich mit der von der Verwaltung für Crailsheim favorisierten Pachtlösung bleibt zunächst festzustellen, dass auch in anderen Kommunen eine Beteiligung der Vereine an den entstehenden



Aufwendungen selbstverständlich ist. Die für die Crailsheimer Vereine vorgesehene Regelung bietet eine für beide Seiten praktikable Lösung bei überschaubaren Kosten für die Vereine, dem Vorteil künftiger Rechtssicherheit in Bezug auf die Vereinsheime und nicht zuletzt der Gleichbehandlung aller beteiligten Vereine.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Mit der Einführung des § 2b UStG erfuhr die Unternehmereigenschaft von juristischen Personen des öffentlichen Rechts eine gravierende Änderung, der auch die Stadt Crailsheim Rechnung zu tragen hat. In der Konsequenz müssen deshalb die bestehenden Nutzungsverträge mit den Vereinen angepasst werden. Mit der nun beabsichtigten Einführung eines einheitlichen Pachtvertrags soll nicht nur die Anpassung an das Steuerrecht vollzogen, der Verknappung öffentlicher Mittel entgegengetreten, sondern auch eine Gleichbehandlung der Vereine untereinander hergestellt werden. Eine Ungleichbehandlung, durch bislang unterschiedliche Verträge zur Regelung eines identischen Sachverhalts, soll künftig nicht mehr hingenommen werden.

In der Mehrzahl der aktuell bestehenden Verträge wurde durch die Aufnahme einer Vorläufigkeitsregelung dem Ziel einheitlicher Verträge bereits in der Vergangenheit Geltung verschafft. Der jeweilige Nutzer hat sich zur Erreichung dieses Ziels mit der Unterzeichnung des Vertrags verpflichtet, im Fall einer Neureglung an der Aufhebung des Vertrages mitzuwirken und einen neuen Vertrag mit der Stadt Crailsheim abzuschließen.

Mit der Neuregelung erfahren die Vereine Klarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich des Umfangs der Nutzung und der daraus resultierenden Rechte und Pflichten sowie der Eigentumsverhältnisse an bestehenden Gebäuden. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat, dem Beschlussantrag der Verwaltung zuzustimmen.