



Vereinbarung zwischen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Greifswalder FC e.V. zur Herstellung der Zulassungsvoraussetzungen zur 3. Bundesliga, zur Gebührenbefreiung und zur werblichen Nutzung im Volksstadion

<i>Einbringer/in</i> 23.3 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Gebäudemanagement	<i>Datum</i> 01.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Kenntnisnahme	04.03.2024	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Sport, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen (SoA)	Kenntnisnahme	04.03.2024	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Kenntnisnahme	05.03.2024	Ö

Sachdarstellung

Die Ausschüsse nehmen die nachfolgende Information zur Kenntnis. Der Verhandlungsstand ist in Hinblick auf steuerliche und finanzielle Auswirkungen (auch für den Verein) zu prüfen. Alternativ ist auch eine Eigeninvestition der Stadt zu prüfen. Spätestens bis zur Bürgerschaft am 08.04.2024 soll eine Entscheidungsvorlage vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Der Greifswalder FC e.V. befindet sich auf einem sportlich erfolgreichen Kurs. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald möchte den Greifswalder FC e.V. unterstützen. Es wird ein Gestattungsvertrag zwischen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Greifswalder FC e.V. erarbeitet, der die folgenden Punkte vertraglich regeln soll.

1. Zu den Zulassungsvoraussetzungen zur Regionalliga Nordost und zu den Lizenzauflagen zur 3. Bundesliga gehört die Sicherstellung einer TV-fähigen Flutlichtanlage. In der Regionalliga Nordost muss dies eine Beleuchtung von 400lx und in der 3. Bundesliga von 800lx im Mittelwert sicherstellen. Der Nordostdeutsche Fußballverband e.V. hat dem Greifswalder FC e.V. mit dem Aufstieg zur Spielzeit 2022/2023 eine Ausnahmegenehmigung von dieser Festsetzung gewährt. Diese Ausnahmegenehmigung läuft zum Ende der Spielzeit 2023/2024 aus. Der Greifswalder FC e.V. muss zur Spielzeit 2024/2025 eine TV-fähige Flutlichtanlage vorweisen, um weiterhin im Volksstadion seine Heimspiele austragen zu können. Ansonsten müssten die Heimspiele des Greifswalder FC e.V. in einer anderen Stadt stattfinden.

Aufgrund der sportlich erfolgreichen Saison des Greifswalder FC e.V. ist es folgerichtig, sich auch mit den Lizenzauflagen der 3. Bundesliga auseinanderzusetzen. Diese legen eine höhere Beleuchtungsklasse fest. Bei der Errichtung einer neuen Flutlichtanlage ist es daher angemessen, die Anforderungen der 3. Bundesliga mit einzubeziehen. Diese werden unter anderem Auswirkungen auf die Höhe der Masten und Anzahl der Strahler haben.

Die Maßnahme müsste bis zum Saisonbeginn der Regionalliga Nordost der Spielzeit 2024/2025 abgeschlossen sein. Die Regionalliga Nordost startet am 26. Juli in die neue Spielzeit.

Neben dem Flutlicht sind weitere Maßnahmen im Falle eines Aufstiegs in die 3. Bundesliga umzusetzen. Das Volksstadion ist laut Vorgabe des DFB e.V. entsprechend der Versammlungsstättenverordnung Mecklenburg-Vorpommern in eine Versammlungsstätte mit einer Kapazität von über 5.000 Zuschauer umzurüsten. Dies bedeutet die Schaffung weiterer nicht überdachter und überdachter Sitzplätze, weiterer befestigter Stehplatzkapazitäten, die Sanierung von Umkleiden/Sanitäreinrichtungen und die Errichtung von weiteren Zaunanlagen.

Der Greifswalder FC e.V. verzichtet auf die Einrichtung einer Rasenheizung. Laut Zulassungsvoraussetzung des Deutschen Fußballbundes e.V. muss der Verein dann ein Ausweichstadion mit Rasenheizung benennen und auf 25% der Gelder aus der TV-Vermarktung verzichten.

Diese benannten Maßnahmen müssten bis zum Saisonbeginn der 3. Bundesliga der Spielzeit 2024/2025 abgeschlossen sein. Die 3. Bundesliga startet am 2. August 2024 in die neue Spielzeit.

Während der Baumaßnahmen wäre sicherzustellen, dass die Beeinträchtigung der Nutzung des Hauptplatzes und der umliegenden Leichtathletikanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Nach Abschluss der Maßnahmen wäre sicherzustellen, dass alle anderen Nutzer des Volksstadions ihren Schul-, Trainings-, Wettkampf- und Freizeitsport weiterhin ungehindert betreiben können. Aus der Gestattung ergäbe sich kein Anspruch auf Alleinnutzung von Teilen des Volksstadions.

In allen Planungs- und Ausführungsphasen wären die zuständigen Ämter der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit einzubeziehen.

2. Die Gesamtkosten für eine Flutlichtanlage belaufen sich auf ungefähr 900.000-1.000.000 Euro netto. Dem Greifswalder FC e.V. wurde Land Mecklenburg-Vorpommern eine einmalige Förderung für die Errichtung der Flutlichtanlage in Höhe von 400.000 Euro aus dem Bürgerfonds M-V und 100.000 Euro aus dem Vorpommern-Fonds in Aussicht gestellt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald könnte sich mit einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 150.000 Euro an den Gesamtkosten der Flutlichtanlage beteiligen. Der Differenzbetrag zu den Gesamtkosten wäre als Eigenanteil durch den Greifswalder FC e.V. zu leisten. Der Greifswalder FC e.V. prüft derzeit die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs bei der Errichtung der Flutlichtanlage.

Als Deckungsquelle für den einmaligen Zuschuss in Höhe von 150.000 Euro würden geplante Mittel für Zinsen aus Kreditaufnahmen aus Vorjahren herangezogen. Im Zuge der Haushaltsplanung 2023/2024 war davon auszugehen, dass ab 2024 durch das Landesförderinstitut neue Zinssätze angewendet werden; eine Beibehaltung des niedrigen Zinsniveaus war nicht abzusehen. Nach Mitteilung durch das LFI werden für 2024 die Kredite weiterhin nicht verzinst, sodass die geplanten Mittel nicht für ihren ursprünglichen Zweck benötigt und daher hier zur Verwendung gestellt werden könnten.

3. Ein Großteil der Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Zulassungsvoraussetzungen zur 3. Bundesliga stellen deutliche werterhöhende Maßnahmen für das Volksstadion dar. Die Gesamtkosten werden auf ca. 3 Millionen Euro geschätzt. Der Greifswalder FC e.V. hat gebeten, wenn er die Maßnahmen unter Punkt 1 umsetzt, von den Gebühren für die Vertragsmannschaft der 1. Herren, längstens bis zum 30.06.2030, befreit zu werden. Dies

würde nicht eventuell noch ausstehende Gebühren betreffen.

Die Gebührenfreiheit würde zu geschätzten jährlichen Mindereinnahmen in Höhe von ca. 63.000 Euro führen. Für die Dauer des Gestattungsvertrages bis zum 30.06.2030 bedeutet das Mindereinnahmen in Höhe von ca. 378.000 Euro. Zusammen mit der Komplementärfinanzierung von 150.000 Euro für die Flutlichtanlage und die Kosten in Höhe von 268.475,47 Euro für den Bau einer Gästetribüne im Jahr 2023 würde die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Vertragsmannschaft der 1. Herren des Greifswalder FC e.V. in Summe mit 622.475,47 Euro unterstützen.

Die Gebührenfreiheit würde für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zudem eine Kürzung des Vorsteuerabzugs nach sich ziehen, da für die Aufteilung das Verhältnis der entgeltlichen zur unentgeltlichen und hoheitlichen Nutzung entscheidend ist. Verwaltungsintern wird noch die Höhe der Kürzung des Vorsteuerabzugs ermittelt.

4. Voraussetzung für die Gebührenfreiheit unter Punkt 3 ist die Ablösefreiheit aller im Stadion verbleibenden Bauwerke und Anlagen nach Beendigung der möglichen Gestattung. Nach Beendigung der Nutzung würde sich der Greifswalder FC e.V. verpflichten auf Verlangen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die aufgestellten Containertribünenanlagen sowie die errichteten Zaunanlagen wieder zurückzubauen. Dies gilt ausdrücklich nicht für die Stehplatztribünen und die Flutlichtanlage sowie für sämtliche massiv errichtete Bauwerke, Sanierungen in den Kabinen und im Sanitärtrakt. Nach Beendigung der Nutzung müsste die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Ablöse für die nicht zurückzubauenden Stehplatztribünen und die Flutlichtanlage sowie für sämtliche massiv errichtete Bauwerke, Sanierungen in den Kabinen und im Sanitärtrakt zahlen.

5. Während der Baumaßnahmen (Punkt 1) wäre sicherzustellen, dass die Beeinträchtigung der Nutzung des Hauptplatzes und der umliegenden Leichtathletikanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Nach Abschluss der Maßnahmen ist sicherzustellen, dass alle anderen Nutzer des Volksstadions ihren Schul-, Trainings-, Wettkampf- und Freizeitsport weiterhin ungehindert betreiben können. Aus der Gestattung würde sich kein Anspruch auf Alleinnutzung auf Teile des Volksstadions ergeben.

6. Es gibt einen Vertrag zur Nutzung der Innenbanden des Hauptplatzes zwischen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Greifswalder FC e.V. als Rechtsnachfolger des Greifswalder SV 04 e.V. Dieser Vertrag sieht eine Nutzung von 50 % der Innenbanden des Hauptplatzes durch den Greifswalder FC e.V. vor. Die anderen 50 % sind vertraglich dem, wohl bis heute existierenden, Verein FC Pommern Greifswald e.V. zugeordnet. Der Greifswalder FC e.V. zahlt für die 50 % Nutzung der Innenbanden jährlich 1.500 Euro. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hat der Greifswalder SV 04 e.V. in der Verbandsliga Mecklenburg-Vorpommern gespielt. Das Entgelt war zum damaligen Zeitpunkt angemessen.

Die Werbung erfolgt auf und an Anlagen, welche im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stehen. Aus diesem Grund ist eine vertragliche Vereinbarung zur Zahlung eines Entgeltes bei werblicher Nutzung der Innenbanden am Hauptplatz notwendig. Mittlerweile hat sich der Greifswalder FC e.V. in der Regionalliga Nordost etabliert und strebt einen Aufstieg in die 3. Bundesliga an. Die Werbeeinnahmen durch Bandenwerbung haben sich in den letzten Jahren erhöht und werden weiterhin steigen. Aufgrund der TV-Vermarktung steigern sich auch die Werbereichweite und die TV-Gelder.

Folgende Staffelung wäre vorgesehen:

Liga	Entgelt in € zzgl. der gesetzl. gelt. USt
Verbandsliga Mecklenburg-Vorpommern	2.000
Oberliga Nord	4.000
Regionalliga Nordost	7.500
3. Bundesliga	10.000
2. Bundesliga	25.000

Der Vertrag würde nur die werbliche Nutzung der Innenbanden am Hauptplatz des Volksstadions regeln. Durch die Festlegung wären jährliche Mehreinnahmen von mindestens 6.000 Euro zu erwarten.

Anlage/n

1	Gestattungsvertrag_GFC_220627_hj_ah öffentlich
---	--

Gestattungsvertrag

zwischen

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
vertreten durch den Oberbürgermeister

- als Grundstückseigentümer und im Folgenden auch so genannt -

und

dem Greifswalder FC e.V.
vertreten durch den Vorstand

- als Nutzungsberechtigter und im Folgenden auch so genannt -

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin des Flurstückes 4/6 der Flur 9 in der Gemarkung Greifswald. Das Grundstück ist u.a. mit dem Hauptplatz des „Volksstadions“ bebaut und wird vom Nutzungsberechtigten zum Training und zur Austragung der Heimspiele genutzt. Aufgrund eines möglichen Aufstiegs in die **3. Bundesliga**, aber auch zur Auflagenerfüllung des NOFV für den Fall des Ligaerhalts zur Saison 2024/25 ist es erforderlich, teilweise Umbaumaßnahmen auf dem Gelände des Volksstadions zu realisieren. Es ist ebenso erforderlich eine neue Neuregelung zur gewerblichen Nutzung der Innenbanden des Hauptplatzes zu schaffen. Die aktuelle Regelung ist veraltet und spiegelt nicht mehr die Realität wider.

§ 1

Die Grundstückseigentümerin gestattet dem Nutzungsberechtigten auf dem Flurstück 4/6 der Flur 9 in der Gemarkung Greifswald entsprechend dem beigefügten Lageplan nachfolgende Baumaßnahmen durchzuführen:

- Errichtung einer Flutlichtanlage mit einer Lichtstärke von 800 Lux
- Schaffung von weiteren Sitzplätzen
- Errichtung weiterer Zaunanlagen
- Errichtung von überdachten Sitzplätzen in Containerbauweise
- Errichtung von weiteren Stehplatztribünen

Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung für die Beschaffenheit des Grundstückes sowie für dessen Eignung zum beabsichtigten Nutzungszweck.

Die Grundstückseigentümerin gestattet dem Nutzungsberechtigten die werbliche Nutzung der Innenbanden des Hauptplatzes. Für die Überlassung der werblichen Nutzungsrechte zahlt der Nutzungsberechtigte bei Teilnahme an der Regionalliga jährlich ein Entgelt in Höhe von 7.500 € zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer, bei

Teilnahme an der 3. Bundesliga ein Entgelt in Höhe von 10.000 € zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer. Das Entgelt wird am 01.07. eines jeden Jahres fällig und ist auf das nachstehende Konto der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu überweisen:

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE0915050500000000205
BIC: NOLADE21GRW

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die Werbeträger in einem den allgemeinen Sicherheitsbedürfnis entsprechenden Zustand zu halten und eine einwandfreie materielle Beschaffenheit der Werbeträger zu gewährleisten. Die Anbringung erfolgt auf Kosten des Nutzungsberechtigten. Die werbliche Nutzung darf nicht Dritten übergeben werden. Nach Ablauf des Vertrages hat der Nutzungsberechtigte die Werbeträger auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen, bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand herzustellen. Der Werbevertrag vom 06.03.2013 wird aufgehoben.

§ 2

Das Nutzungsverhältnis ist grundsätzlich unbefristet. Der Vertrag kann von den Vertragsparteien jederzeit mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen schriftlich gekündigt werden (Einschreiben mit Rückschein), allerdings durch den Grundstückseigentümer erstmalig zum 30.06.2030.

§ 3

Die Gestattung erfolgt unentgeltlich.

§ 4

1. Die Herrichtung, die Unterhaltung und Verkehrssicherung der in § 1 genannten Baumaßnahmen erfolgt für den Zeitraum der Nutzung durch den Nutzungsberechtigten.
2. Die unter § 1 genannten Anlagen sind so zu gestalten, dass andere Nutzer des Volksstadions ihren Schul-, Trainings-, Wettkampf- und Freizeitsport ungehindert betreiben können. Aus der Gestattung ergibt sich kein Anspruch auf Alleinnutzung auf Teile des Volksstadions.
3. Das vertragliche Nutzungsrecht befreit den Nutzungsberechtigten nicht von der Verpflichtung, etwa erforderliche behördliche oder private Erlaubnisse oder Genehmigungen in Zusammenhang mit der Nutzung besonders zu erwirken.
4. Nach Beendigung der Nutzung verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers die aufgestellten Containertribünenanlagen sowie die errichteten Zaunanlagen wieder zurückzubauen. Dies gilt ausdrücklich nicht für die Stehplatztribünen und die Flutlichtanlage sowie für sämtliche massiv errichteten Bauwerke, Sanierungen in den Kabinen und im Sanitärtrakt.
5. Nach Beendigung der Nutzung muss die Grundstückseigentümerin keine Ablöse für die nicht zurückzubauenden Stehplatztribünen und die Flutlichtanlage sowie für sämtliche massiv errichteten Bauwerke, Sanierungen in den Kabinen und im Sanitärtrakt zahlen.

6. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die errichtete Flutlichtanlage mindestens für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Herstellung zu erhalten (Voraussetzung des Fördermittelgebers).

§ 5

Der Nutzungsberechtigte haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle mit den Nutzungsobjekten im Zusammenhang stehenden Personen- und Sachschäden, soweit diese nicht durch Verschulden der Grundstückseigentümerin oder ihren Beauftragten entstanden sind. Unter gleichen Voraussetzungen stellt der Nutzungsberechtigte die Grundstückseigentümerin von allen Schadensansprüchen Dritter frei.

§ 6

Die von der Grundstückseigentümerin beauftragten Personen sind befugt, jederzeit das Nutzungsobjekt zu betreten. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, diesen Personen jede für die Aufsicht usw. erforderliche Auskunft zu erteilen und ihren Anforderungen nachzukommen.

§ 7

Aufgrund der deutlichen werterhöhenden Maßnahmen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer dem Nutzungsberechtigten sowie der Greifswalder Fußballclub GmbH die Nutzung der Sportanlage für den Spiel- und Trainingsbetrieb der Vertragsmannschaft der 1. Herren für die Dauer der Nutzung, allerdings nicht länger als bis zum 30.06.2030, gebührenfrei zu überlassen. Die Gebührenfreiheit gilt, bei Errichtung einer Flutlichtanlage, ab Beginn der Spielzeit 2024/2025.

Der Eigentümer des Grundstücks beteiligt sich an dem Vorhaben Flutlichtanlage mit einem Einmalbetrag in Höhe von 150.000,00 EUR.

§ 8

Der Nutzungsberechtigte erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm freiwillig angegebenen Daten innerhalb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Erreichung der Vergabeentscheidung, der Vertragsdurchführung und -abwicklung verarbeitet und übermittelt werden. Rechtsgrundlage für den Umgang mit personenbezogenen Daten ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verpflichtet sich, den besonderen Anforderungen des Datenschutzes zu entsprechen. Weitere Hinweise befinden sich auf der Homepage unter www.greifswald.de/Datenschutzerklaerung.

Greifswald, den _____

Greifswald, den _____

Jeannette von Busse
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald -

Heiko Jaap , Ralph Müller f.d. NB
- Nutzungsberechtigter -

Dr. Stefan Fassbinder
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald