



Gestattungsvertrag 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> 26.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft (BS)	<i>Sitzungsdatum</i> 08.04.2024	<i>Beratung</i> N
Beschlussfassung		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. die außerplanmäßige Auszahlung eines Zuschusses in Höhe von 250.000,00 EUR an den Greifswalder FC e. V. zur Errichtung einer Flutlichtanlage im Volksstadion Greifswald mit einer Beleuchtungsstärke von 800 lx, die den aktuellen Anforderungen des Deutschen Fußballbundes aus dem Zulassungsverfahren zur 3. Fußball-Bundesliga entspricht. Der Zuschuss steht unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Genehmigung sowie dem Nachweis einer vollständigen Finanzierung dieses Vorhabens durch den Greifswalder FC e. V.
2. die Genehmigung zur Ertüchtigung des Volksstadions für die Dritte Liga und dementsprechend zum Abschluss des als Anlage I beigefügten Entwurfs des Gestattungsvertrages zwischen dem Greifswalder FC e. V. und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.
3. Gleichzeitig verpflichtet sich die Stadt, den Pachtvertrag für das Vereinsheim Feldstraße auf Verlangen des Greifswalder FC e. V. gegen außerplanmäßige Auszahlung einer Entschädigung in Höhe von 50.000,00 EUR aufzuheben. Die Aufhebung des Pachtvertrages ist kurzfristig angestrebt.

Sachdarstellung

Der Greifswalder FC e. V. (Verein) befindet sich auf einem sportlich sehr erfolgreichen Kurs, der auch für viele Beteiligte durchaus überraschend eintrat. Auch die Zuschauerzahlen erreichen inzwischen unerwartete Höhen. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) möchte den Verein dahingehend unterstützen, im Falle eines möglichen Aufstieges in die 3. Fußball-Bundesliga das Spielrecht zunächst weiterhin im heimischen Volksstadion wahrnehmen und sich auch im Hinblick auf die Nachwuchsmotivation nachhaltig entwickeln zu können. Dazu sind mehrere Voraussetzungen zu schaffen, deren Realisierung der Verein

allein nicht im Stande ist.

1. Flutlicht

Zu den Zulassungsvoraussetzungen zur 3. Fußball-Bundesliga zählt die Sicherstellung einer TV-fähigen Flutlichtanlage. Diese muss eine Beleuchtungsstärke von 800 lx im Mittelwert sicherstellen. Diese Option ist auch nicht vorübergehend durch andere Maßnahmen kompensierbar und muss erfüllt werden.

Die Kosten einer Flutlichtanlage dieser Größenordnung belaufen sich nach einer Marktrecherche auf ca. 1.300.000,00 EUR. Der Verein hat seinerseits Fördermittel in Höhe von 500.000,00 EUR eingeworben. Durch den Zuschuss in Höhe von 250.000,00 EUR verringert sich der Eigenanteil des Vereins auf ca. 550.000,00 EUR, der durch Spenden und Sponsoring aufgebracht werden soll, auf den die Stadtverwaltung allerdings keinen Einfluss hat.

Die Höhe des Zuschusses berechnet sich nach folgender Annahme:

Der Nordostdeutsche Fußballverband e. V. hat dem Verein mit dem Aufstieg in die Regionalliga Nordost zur Spielzeit 2022/2023 eine Ausnahmegenehmigung von der Festsetzung, dass für den Spielbetrieb eine Flutlichtanlage mit einer Beleuchtungsstärke von 400 lx vorzuhalten sei, gewährt. Diese Ausnahmegenehmigung läuft zum Ende der Spielzeit 2023/2024 aus. Der Verein muss zur Spielzeit 2024/2025 eine TV-fähige Flutlichtanlage vorweisen, um seine Heimspiele weiterhin im Volksstadion austragen zu können. Ansonsten müssten die Heimspiele des Vereins in einer anderen Stadt stattfinden. Dies gilt auch bei einem Verbleib in der Regionalliga.

Die UHGW möchte mit dem Volksstadion Greifswald dem Breitensport eine Betätigungsbasis zur Verfügung stellen, die den allermeisten Anforderungen des Amateursports gerecht wird. Die Fußball-Regionalliga nimmt als „semiprofessionelle“ Liga eine Übergangsfunktion zwischen Amateur- und Profibereich ein. Soll das Volksstadion also auch der Fußball-Regionalliga zur Verfügung stehen, muss eine Flutlichtanlage mit einer Lichtstärke von 400 lx zur Verfügung gestellt werden. Nach einer Marktrecherche verursacht eine solche Anlage mit 400 lx Anschaffungskosten von ca. 800.000,00 EUR. Abzüglich der möglichen Förderung in Höhe von 500.000,00 EUR verbleibe ein Gemeindeanteil von 300.000,00 EUR. Da die drittligataugliche Anlage Kosten verursacht, die nicht durch die Bedürfnisse der Kommune entstehen (800 lx statt 400 lx), müssen die Mehrkosten durch den Verein getragen werden, sodass der Zuschuss bei 250.000,00 EUR verbleibt.

Sollte der Verein den Aufstieg in die 3. Fußball-Bundesliga nicht erreichen, könnte auch die Installation einer 400 lx-Flutlichtanlage als ausreichend angesehen werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumentation bliebe es jedoch bei dem entsprechenden Zuschuss der UHGW.

In den nächsten Jahren ist eine Erneuerung der bestehenden Flutlichtanlage zu erwarten, sowie die Umrüstung auf energiesparende LED-Leuchtmittel dringend anzugehen. Bei der hier vorgeschlagenen Variante kann der Umbau vorgezogen, durch die Umsetzung durch einen Dritten für die Stadtverwaltung personalressourcensparend und dank der Fördermittel von 500.000,00 EUR für die Stadt kostengünstig umgesetzt werden.

2. Gestattungsvertrag

Neben dem Flutlicht sind weitere Maßnahmen im Falle eines Aufstiegs in die 3. Fußball-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*innen umzurüsten. Dies bedeutet die Schaffung weiterer überdachter und nicht überdachter Sitzplätze, weiterer befestigter

Stehplatzkapazitäten, die Sanierung von Umkleiden/Sanitäreinrichtungen und die Errichtung von weiteren Zaunanlagen.

Diese benannten Maßnahmen müssten bis zum Saisonbeginn der 3. Fußball-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*innen 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 UHGW mit einzubeziehen.

Ein Großteil der Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Zulassungsvoraussetzungen zur 3. Bundesliga stellen deutliche werterhöhende Maßnahmen für das Volksstadion dar. Die Gesamtkosten werden auf ca. 3,5 Millionen Euro geschätzt. Der Verein hat gebeten, wenn er diese Maßnahmen umsetzt, von den Gebühren für die Vertragsmannschaft der 1. Herren, längstens bis zum 30.06.2030, befreit zu werden; dies betreffe nicht eventuell noch ausstehende Gebühren. Nicht alle Maßnahmen sind für den Breitensport sinnvoll oder notwendig und sind daher in die weitere Abwägung nicht einzubeziehen. Folgende Maßnahmen erkennt die UHGW jedoch als sinnvoll und/oder notwendig an und entlastete damit den Haushalt aufgrund eingesparter Aufwendungen bzw. Investitionen:

	Maßnahme	Kostenschätzung
1	Sitzplätze Gästetribüne	64.000,00 EUR
2	Aufstellplätze Rollstuhlfahrer*innen	56.000,00 EUR
3	Sanierung Tribüne Ost	15.000,00 EUR
4	Sanierung Tribüne West	60.000,00 EUR
5	Ertüchtigung Wege und Plätze	62.000,00 EUR
6	Sanierung Wirtschaftshof	193.000,00 EUR
7	Sonstiges	100.000,00 EUR
	Summe	550.000,00 EUR

Eine Gebührenfreiheit für den GFC würde für die UHGW eine Kürzung des Vorsteuerabzugs nach sich ziehen, da für die Aufteilung das Verhältnis der entgeltlichen zur unentgeltlichen und hoheitlichen Nutzung entscheidend ist. Insofern soll mit einer Anpassung der Sportstättegebührensatzung eine andere Regelung geschaffen werden, um die auch für die UHGW sinnvoll nutzbaren Infrastrukturertüchtigungen und Investitionen im Volksstadion zu honorieren. Durch den Entfall der in der Sportstättegebührensatzung normierten Kategorie C, durch den perspektivisch auch weitere aufstrebende Vereine neben dem GFC profitieren würden, würde die 1. Männermannschaft des Greifswalder FC in die Kategorie B eingeordnet – die Gebühren reduzierten sich um ca. 75 %. Bislang entrichtet der Verein Gebühren in Höhe von ca. 63.000,00 EUR jährlich. Bis zur Saison 2029/30 entfielen somit ca. 284.000,00 EUR.

Voraussetzung für eine entsprechende Regelung ist die Ablösefreiheit aller im Stadion verbleibenden Bauwerke und Anlagen nach Beendigung der möglichen Gestattung. Der Verein verpflichtet sich nach Beendigung der Nutzung, 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 UHGW keine Ablöse für die nicht zurückzubauenden Stehplatztribünen und die Flutlichtanlage sowie für sämtliche massiv errichtete Bauwerke, Sanierungen in den Kabinen und im Sanitärtrakt zahlen.

Es gibt einen Vertrag zur Nutzung der Innenbanden des Hauptplatzes zwischen der UHGW und dem Verein als Rechtsnachfolger des Greifswalder SV 04 e. V. Dieser Vertrag sieht eine Nutzung von 50 % der Innenbanden des Hauptplatzes durch den Verein vor. Die anderen 50 % sind vertraglich dem, wohl bis heute existierenden, Verein FC Pommern Greifswald e. V. zugeordnet. Der Verein zahlt bisher für die 50 % Nutzung der Innenbanden jährlich 1.500,00 EUR. 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 UHGW stehen. Aus diesem Grund ist eine vertragliche Vereinbarung zur Zahlung eines Entgeltes bei werblicher Nutzung der Innenbanden am Hauptplatz notwendig. Mittlerweile hat sich der Verein 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 EUR zzgl. der gesetzl. gelt. USt
Verbandsliga Mecklenburg-Vorpommern	2.000,00
Oberliga Nord	4.000,00
Regionalliga Nordost	7.500,00
3. Bundesliga	10.000,00

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.

3. Vereinshaus

Der GFC hat auf dem Gelände der Sporthalle an der Feldstraße aufgrund eines Pachtvertrages ein Vereinshaus errichtet. Das Gelände mit der alten baufälligen Sporthalle soll perspektivisch städtebaulich weiterentwickelt werden. Insofern ist es notwendig, dass die Eigentumsfrage für das Vereinsgebäude geklärt wird. Hierfür soll der Pachtvertrag vorzeitig aufgehoben werden und das Gebäude gegen eine Entschädigung in Höhe von 50.000,00 € ins Anlagevermögen der Stadt übernommen werden. Die Zahlung der Entschädigung erfolgt in Absprache mit dem Greifswalder FC e. V. Der Verein hat für das Vereinshaus keine Verwendung mehr.

Als Deckungsquelle für den einmaligen Zuschuss in Höhe von 250.000,00 EUR können geplante Mittel für Zinsen aus Kreditaufnahmen aus Vorjahren sowie eingesparte Personalkosten herangezogen werden. 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. Die eingesparten Personalkosten resultieren insbesondere aus den nicht sozialversicherungsrelevanten Inflationsausgleichen, für die ursprünglich die vollen SV-Abgaben eingeplant waren.

Die Deckung der Entschädigungszahlung in Höhe von 50.000,00 EUR erfolgt ebenso aus nicht anderweitig benötigten Zinsaufwendungen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2024
Finanzhaushalt	Ja	2024

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	9	42100.01990000 (01990.40008)	Sonstige geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände (Baumaßnahmen)	250.000,00
2	4	11401.56690000 (neues USK)	Entschädigungszahlung	50.000,00
3	4	42403.44110000 (44110.00010)	Vermietung von Reklameflächen (Werbung)	mind. 7.500,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2024	0	0	-250.000,00
2	2024	0	0	-50.000,00
3	2024	1.500,00	1.500,00	+6.000,00

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	2024	11200.50221000 (02102.41400 – Entgelt Arbeitnehmer)	150.000,00
1	2024	61200.5747300 (57473.40000 - Zinsen Landesförderinstitut KAF div.)	100.000,00
2	2024	61200.5747300 (57473.40000 - Zinsen Landesförderinstitut KAF div.)	50.000,00

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Ja
-----------------------------	----

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1	2025 ff.			Abschreibung des Zuschusses	

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

1 Gestattungsvertrag_GFC_220627_1 nichtöffentlich