

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Sportausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An die Stadtbezirksräte 01 - 13 (zur Kenntnis)

Nr. 2999/2020

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Unterhaltung und Verkehrssicherheit der hannoverschen Vereinssportanlagen

Mit der Informationsdrucksache Nr. 0352/2018 hat die Verwaltung einen Sachstandsbericht zur Verkehrssicherheit auf Vereinsgrundstücken gegeben und das derzeitige Modell der Pflege und Unterhaltung von Vereinssportanlagen in Hannover (sog. Hannover-Modell) dargestellt.

In der Folge sind weitere Überlegungen angestellt und rechtliche Prüfungen vorgenommen worden. Deren Ergebnis legt die Verwaltung mit dem nachfolgenden Sachstandsbericht vor:

1. Bestandserfassung

Nachdem in den letzten Jahren konsequent der Bestand der Bäume und der Flutlichtanlagen auf den Vereinssportanlagen erfasst worden sind, hat im Sommer 2017 eine systematische Erfassung aller Gebäude sowie technischen und gärtnerischen Anlagen und Anlagenteile auf den Vereinsgrundstücken durch einen externen Dienstleister aus dem Bereich des Facilitymanagements begonnen. Die Bestandserfassung für die über 100 Grundstücke konnte im Frühjahr 2019 abgeschlossen werden.

Als nächster Schritt wird mittels einer Software ermittelt, welche Pflichten im Rahmen der Betreiberverantwortung für die einzelnen Grundstücke bestehen. Die entsprechende Software ist beschafft worden und soll im Laufe des Jahres 2021 u.a. in der Sportverwaltung eingeführt werden.

2. Vertragliche Grundlagen und deren Auswirkungen

Für die Vereinssportanlagen in Hannover bestehen in der Regel Mietverträge und/oder Erbbaurechtsverträge mit den ansässigen Vereinen. Je nach Vertragsgestaltung und Ausgangslage ergeben sich unterschiedliche Zuständigkeiten im Hinblick auf Instandhaltung, Wartung, Verkehrssicherungspflichten und Instandsetzung für die auf den Vereinssportanlagen befindlichen Gebäude sowie technischen und gärtnerischen Anlagen.

Es ist geplant, künftig beim Abschluss neuer Verträge den Vereinen vorrangig den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages anzubieten.

A. Erbbaurechtsverträge

Bei Erbbaurechtsverträgen ist der Verein als Erbbaurechtsnehmer in einer eigentümerähnlichen Rolle. Er ist für die Verkehrssicherheit sowie die bauliche, technische und gärtnerische Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der zum Erbbaurecht gehörenden Gebäude sowie technischen und gärtnerischen Anlagen weitestgehend selbst verantwortlich. Die Vereine können für Instandsetzungsmaßnahmen Zuwendungen zur Förderung des Vereinssportstättenbaus nach den Grundsätzen der Sportförderung erhalten. Die Stadt hat für die Erbbaugrundstücke lediglich eine Kontrollpflicht, ob der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, nachkommt.

B. Mietverträge

Bei Mietverträgen ist die Stadt Eigentümerin der Grundstücke, die sie per Mietvertrag den Vereinen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung überlassen hat. Hinsichtlich der damit zusammenhängenden Aufgaben und Pflichten des Vereins muss danach unterschieden werden, wer Errichter*in des Gebäudes bzw. der technischen und gärtnerischen Anlagen ist, Stadt oder Verein.

Variante 1: Verein hat Gebäude bzw. technische und gärtnerische Anlagen errichtet.

In einem solchem Fall ist der Verein zwar Bauherr, aber nicht Eigentümer des Gebäudes bzw. der Anlagen. Als Bauherr ist der Verein für die Verkehrssicherheit sowie die bauliche, technische und gärtnerische Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der von ihm geschaffenen Gebäude sowie technischen und gärtnerischen Anlagen weitestgehend selbst verantwortlich.

Die Stadt hat für diese Teile lediglich eine Kontrollpflicht, ob der Mieter seinen Verpflichtungen, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, nachkommt.

Die Vereine können für Instandsetzungsmaßnahmen Zuwendungen zur Förderung des Vereinssportstättenbaus nach den Grundsätzen der Sportförderung erhalten.

Variante 2: Stadt hat Gebäude bzw. technische und gärtnerische Anlagen gebaut.

Bei dieser Konstellation ist die Stadt für viele Aufgaben in Bezug auf die von ihr errichteten Gebäude und sonstigen technischen und gärtnerischen Anlagen verantwortlich.

a. Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung

Als Eigentümerin der Gebäude sowie technischen und gärtnerischen Anlagen ist die Stadt grundsätzlich zunächst für alle Aufgaben zuständig, die im Zusammenhang mit der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung anfallen. In den bestehenden Mietverträgen für die Vereinssportanlagen sind Regelungen zur Pflege und baulichen, technischen und gärtnerischen Unterhaltung durch die ansässigen Vereine enthalten, die bislang sehr weit zu Gunsten der Stadt ausgelegt werden. Angesichts der Entwicklungen in der Rechtsprechung sollen diese Regelungen zur Klarstellung und Rechtssicherheit für beide Seiten neu formuliert und in neue Mietverträge entsprechend aufgenommen werden. Für die bestehenden Mietverträge sollen die neuen Formulierungen aus Gründen der Gleichbehandlung aller Vereine mit gleicher Ausgangslage den Vereinen im Rahmen eines

Änderungsvertrages vorgeschlagen werden. Alternativ soll den Vereinen auch der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages angeboten werden.

Hier die bisherigen und künftigen Regelungen im Vergleich:

1. bisherige Regelung:

„Sämtliche vermietete Anlagen (Baulichkeiten, Einfriedungen, Sport- und Wegeflächen, gärtnerische Anlagen, Zuschaueranlagen), gleich, ob sie von der Stadt oder vom Mieter erstellt wurden, sind vom Mieter stets in einem guten und ansehnlichen Zustand zu erhalten, ggf. zu ergänzen oder instand zu setzen. Insbesondere sind die Rasenflächen regelmäßig zu schneiden, zu düngen, ggf. zu walzen, zu wässern und auszubessern.“

2. neue Regelungen:

- Bauliche und technische Unterhaltung

Ziffer 1:

Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes sowie der mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen und Zubehörstücke obliegen während der Mietzeit dem Mieter, wenn und soweit sie durch den Mietgebrauch veranlasst wurden oder dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Gleiches gilt hinsichtlich der technischen Einrichtungen, die ausschließlich vom Mieter genutzt werden sowie der Verglasung der zum Mietgegenstand gehörenden Fenster und Türen, die den Mietgegenstand umschließen und der hierzu gehörenden Beschlagsteile.

Ziffer 2:

Im Übrigen obliegen Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und Mietgegenstandes, insbesondere des Daches und der konstruktiven Teile des Gebäudes, wie Außenmauern, tragende Innenwände, Stützen und Fundamente sowie der Fassade mit Ausnahme der Verglasung der Fenster und Türen, die den Mietgegenstand umschließen und der zu diesen gehörenden Beschlagsteile, der Vermieterin.

- Gärtnerische Unterhaltung

Ziffer 1:

Der Verein ist zuständig für die regelmäßige Unterhaltspflege und Wartung der Sportflächen und gärtnerischen Anlagen auf dem Mietgrundstück. Die genaue Auflistung der vom Verein zu erbringenden Leistungen ist als Anlage diesem Vertrag beigefügt.

Ziffer 2:

Die über die normale Unterhaltspflege hinausgehenden Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen an den Sportflächen und gärtnerischen Anlagen sind Sache der Vermieterin.

Zur Konkretisierung der Aufteilung der Maßnahmen nach den Ziffern 1 und 2 auf Mieter und Stadt wird im weiteren Verfahren nach Auswertung der Bestandsdaten in Abstimmung mit dem Stadtsportbund Hannover e.V. ein genauer Aufgabenkatalog erarbeitet und die jeweiligen Zuständigkeiten definiert.

b. Verkehrssicherheit

Für die von der Stadt errichteten Gebäude und technischen und gärtnerischen Anlagen wird nach Auswertung der Bestandsdaten (s. Ziffer 1) in Verbindung mit den bestehenden Vorschriften festgelegt, welche Verkehrssicherungspflichten sich für die einzelnen von ihr errichteten Gebäude und sonstigen technischen und gärtnerischen Anlagen ergeben und regelmäßig überprüft werden müssen. Die Prüfpflichten werden dabei grundsätzlich in drei Kategorien eingeteilt:

- Prüfung durch zuverlässige Sachkundige/Sachverständige
- Prüfung durch Sachkundige
- Prüfung durch Eingewiesene

Hinzukommen unterschiedliche Prüfintervalle von täglich bis jährlich sowie eine Risikobewertung nach Maßgabe der Wahrscheinlichkeit des Eintritts schlimmstmöglicher Personenschäden infolge der Verletzung von Prüfbliedenheiten (Skala 1 (sehr hoch) bis 5 (gering)).

Im weiteren Verfahren wird anhand der Auswertung festzulegen sein, wie die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten unter Berücksichtigung der Risikobewertung künftig rechtssicher geregelt werden können. Dabei wird zu klären sein, welche Aufgaben aufgrund der bestehenden vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung der fachlichen und organisatorischen Möglichkeiten wirksam auf die Vereine delegiert werden können, welche Aufgaben die Stadt durch eigenes Personal übernehmen sollte bzw. welche Aufgaben durch Dritte erledigt werden müssen.

Die Anwendung der neuen Regelungen erfolgt im Rahmen der personellen und finanziellen Möglichkeiten der Sportverwaltung.

3. Ermittlung des Sanierungsbedarfes

Im Zuge der Auswertung der durch die Bestandserfassung gewonnenen Daten zu den Vereinssportanlagen soll der Sanierungsbedarf für die Vereinssportanlagen ermittelt werden. Im Anschluss werden unter Berücksichtigung der Dringlichkeit und der finanziellen und personellen Ressourcen Sanierungsmaßnahmen für einzelne Vereinssportanlagen in einem längerfristigen Sanierungsprogramm umgesetzt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Vereinssportanlagen können von allen Menschen in gleicher Weise genutzt werden. Deshalb sind Gender-Aspekte von dieser Drucksache nicht betroffen.

Kostentabelle

Der genaue personelle und finanzielle Aufwand kann erst nach abschließender Auswertung der Bestandsdaten für die Vereinssportanlagen beziffert werden.