

Vereinbarung zur Immobiliennutzungsüberlassung an den Eigenbetrieb Theater Magdeburg

Zwischen der

Landeshauptstadt Magdeburg
- Der Oberbürgermeister -

- nachfolgend „Verleiher“ -

und

dem Theater Magdeburg, Eigenbetrieb i.G.,
vertreten durch den Generalintendanten

- nachfolgend „Entleiher“-

Präambel

Die Landeshauptstadt Magdeburg strebt zum 1.1.2007 für das Theater Magdeburg den Betriebsformwechsel vom derzeitigen optimierten Regiebetrieb zum Eigenbetrieb an.

Gemäß § 123 Abs.1 Gemeindeordnung LSA hat die Landeshauptstadt Magdeburg bei der Eigenbetriebsbildung des Theaters Magdeburg eine Analyse über die Vor- und Nachteile der Rechtsform des Eigenbetriebes gegenüber der aktuellen Rechtsform des optimierten Regiebetriebes bezogen auf den konkreten Einzelfall zu erstellen. Dabei sind insbesondere die organisatorischen, personalwirtschaftlichen und finanziellen Unterschiede und Auswirkungen gegenüberzustellen.

Das Gebäudemanagement der Theaterimmobilien zählt zu den Kernaufgabenfeldern bei der Steuerung des auf Publikumsverkehr und Repräsentanz ausgerichteten Theaterbetriebs.

Im Zuge der Eigenbetriebsbildung sind für das Gebäudemanagement folgende Zielstellungen zu formulieren:

- 1) Optimale Wertsicherung der frisch sanierten Repräsentationsbauten des Theaters Magdeburg
- 2) Verfügbarhaltung des theaterfachspezifischen Know-how im Hinblick auf die Theaterimmobilien
- 3) Schlanke Gebäudebewirtschaftung aus einer Hand

Die Gesamtverantwortlichkeit für das Gebäudemanagement der Theaterimmobilien liegt demzufolge entsprechend dem Status quo zentral beim Eigenbetrieb Theater Magdeburg.

Im einzelnen werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümerin der Grundstücke und der Gebäude
 - Universitätsplatz 9, 39104 Magdeburg (**Opernhaus**): Flur 163 / Flurstück 134/40, Flur 164 / Flurstück 35/1, Flur 192 / Flurstück 002/1, Flur 192 / Flurstück 002/2, Flur 192 / Flurstück 61/2, Flur 192 / Flurstück 64/2, Flur 145 / Flurstück 1202,
 - Otto-von-Guericke-Straße 64, 39104 Magdeburg (**Schauspielhaus**): Flur 156 / Flurstück 174/2, Flur 156 / Flurstück 10005, Flur 156 / Flurstück 10007, Flur 156 / Flurstück 001/40, Flur 153 / Flurstück 10025
 - Rogätzer Straße 31/32, 39106 Magdeburg (**Zentrale Theaterwerkstätten**): Flur 276 / Flurstück 10130, Flur 276 / Flurstück 10132, Flur 276 / Flurstück 1229/16, Flur 276 / Flurstück 020/2,
 - Lorenzweg 60, 39128 Magdeburg (**Dekorationslager**): Flur 270 / Flurstück 10172.
- (2) Die Lagepläne der Grundstücke und Gebäude sind als Anlagen 1.1 bis 1.4 Vertragsbestandteile. Die Grundstücksflächen betragen: Universitätsplatz 9: 3.720 m², Otto-von-Guericke-Straße 64: 4.451 m², Rogätzer Straße 31/32: 13.077 m², Lorenzweg 60: 7.850 m². Die Grundstücksflächen insgesamt betragen 29.098 m². Die Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen sind in den Lageplänen (Anlagen 1.1 bis 1.4) rot umrandet markiert. Vom Vertragsgegenstand ausgenommen sind sämtliche technische Anlagen zur Betriebsführung. Diese sind dem Sondervermögen des Eigenbetriebes zugeordnet.
- (3) Die am Tag der Übergabe von den Vertragsparteien erstellten und unterzeichneten Übergabeprotokolle sind als Anlagen 2.1-2.4 Vertragsbestandteile. Aufzunehmen sind u. a. der Zustand der Räume, Art und Anzahl der Einbauten, Versorgungseinrichtungen sowie Schäden und Mängel am Vertragsgegenstand.
- (4) Der Entleiher übernimmt den Vertragsgegenstand in dem besichtigten und derzeitigen Zustand und erkennt diesen als vertragsgemäß an. Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften gehen zu Lasten des Entleihers.
- (5) Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln am Vertragsgegenstand, einschließlich derer, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der Entleiher keine Rechte gegen den Verleiher herleiten.

§ 2 Zweck der Nutzung / Nutzungsbeschränkung

- (1) Der Verleiher gestattet dem Entleiher den unentgeltlichen Gebrauch des im § 1 Abs. 1 bezeichneten Vertragsgegenstandes zum Zwecke der Betriebsführung des Theaters Magdeburg. Die Betriebsführung der Einrichtung steht im Einklang mit der Satzung des Entleihers. Satzungsänderungen sind dem Verleiher unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Entleiher ist seinerseits berechtigt, Nutzungsüberlassungen bzw. Untervermietungen an Dritte eigenständig im Rahmen des geltenden Rechts vorzunehmen, wobei insbesondere die Bestimmungen des vorliegenden Leihvertrages einzuhalten sind. Etwaige Einnahmen aus Vermietungen, Verpachtungen oder Ähnliches sind Sache des Entleihers.

- (3) Der Entleiher hat den Betrieb im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme so zu führen, dass sich hieraus keine Störungen gegenüber Dritten und der benachbarten Objekte ergeben. Eventuell zu erteilende öffentlich-rechtliche Genehmigungen und die Erfüllung gesetzlicher, satzungsmäßiger, behördlicher oder sonstiger Auflagen die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind Sache des Entleihers und gehen zu seinen Lasten.
- (4) Aus fördermittelrechtlichen Gründen besteht für bauliche Veränderungen am Objekt Universitätsplatz 9 (Opernhaus) eine Veränderungssperre von weiteren 25 Jahren nach der Fertigstellung des Objektes am 01. Oktober 1997, für bauliche Veränderungen am Objekt Otto-von-Guericke-Straße 64 (Schauspielhaus) eine Veränderungssperre von weiteren 25 Jahren nach der Fertigstellung des Objektes am 01. September 2005 sowie für bauliche Veränderungen am Objekt Rogätzer Straße 31/32 (Zentrale Theaterwerkstätten) eine Veränderungssperre von weiteren 15 Jahren nach der Fertigstellung des Objektes am 01. September 2005.
- (5) Der Entleiher stimmt mit dem Verleiher substanzverändernde bauliche Maßnahmen ab und führt diese im Rahmen gesonderter Vertragsbedingungen mit dem Kommunalen Gebäudemanagement und im Zusammenwirken mit dem Verleiher aus. Der Entleiher haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- (6) Für substanzverändernde bauliche Maßnahmen hat der Entleiher eine Dokumentation, z.B. über Bestandsplanung, Leitungspläne, Wartungspläne anzulegen und dem Verleiher auf Verlangen vorzulegen.
- (7) Der Entleiher hat Evakuierungs- und Rettungspläne auf seine Kosten für den Vertragsgegenstand zu erstellen und an geeigneten Stellen auszuhängen. Bauordnungsbehördlich veranlaßte Regelungen zum Rauchverbot sind zu treffen.

§ 3

Dauer der Leihe

Das Leihverhältnis beginnt ab dem 1. Januar 2007 und wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Der Verleiher wird dem Entleiher, sobald als möglich, eine entsprechende Erklärung zukommen lassen, ob vermögensrechtliche Ansprüche bestehen. Verneinendenfalls wird diese Erklärung von den Vertragsparteien sodann zum Bestandteil dieses Vertrages gemacht. Der Leihvertrag kann im Hinblick auf die Immobilien „Opernhaus“ und „Schauspielhaus“ lediglich im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragspartner aufgehoben werden. Hinsichtlich der übrigen Immobilien kann der Entleiher den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Kalenderjahres kündigen.

§ 4

Entgelte / Nebenkosten

- (1) Der Verleiher gestattet dem Entleiher den im § 1 Abs. 1 bezeichneten Vertragsgegenstand unentgeltlich zu gebrauchen.

- (2) Dem Entleiher obliegen die Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsgegenstandes. Alle damit verbundenen Kosten trägt der Entleiher. Der Entleiher sichert die zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsgegenstandes erforderlichen Aufwendungen aus dem ihm zur Verfügung stehenden Betriebskostenzuschuss ab.
- (3) Dem Entleiher ist bekannt, dass die Wärmeversorgung im Hinblick auf das „Schauspielhaus“ durch die Städtischen Werke Magdeburg (SWM), auf der Grundlage des Vertrages über die Übernahme von Wärmeversorgungsanlagen sowie über die Versorgung mit Nutzwärme, erfolgt. Der Entleiher verpflichtet sich, in die bestehenden Vertragsbeziehungen einzutreten bzw. sie zu perpetuieren.
- (4) Die Verträge für Wärme, Strom, Wasser / Abwasser und Niederschlag behalten ihre Gültigkeit. Der Entleiher verpflichtet sich in die bestehenden Vertragsbeziehungen einzutreten bzw. sie zu perpetuieren. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt direkt von der SWM an den Entleiher.

§ 5

Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparaturen

- (1) Für die Dauer des Vertragsverhältnisses ist der Entleiher verantwortlich und trägt die Kosten für alle Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung (im Sinne der DIN 31051) des Vertragsgegenstandes nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Arbeiten sind fachmännisch durchzuführen. Verursacht der Entleiher oder ein von ihm Beauftragter einen Schaden bei der Ausführung von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der DIN 31051 sowie bei Schönheitsreparaturen, so trägt der Entleiher die Kosten für die Behebung. Gleiches trifft für Havarie- und Störfälle zu. Der Entleiher kann nach seiner Wahl das Kommunale Gebäudemanagement für die baufachliche Umsetzung der Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen beauftragen.
- (2) Der Entleiher ist für die Instandhaltung von Inventar und Ausrüstungen sowie deren Ersatz verantwortlich. Im Falle der Rückgabe sind funktionstüchtiges Inventar und Ausrüstungen zur betriebsfähigen Ausstattung zu übergeben.
- (3) Die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Vertragsgegenstandes erforderlichen Mittel werden dem Entleiher nach den Maßgaben des jeweils geltenden Haushaltsrechts zur Verfügung gestellt.

§ 6

Versicherungen

- (1) Der Entleiher verpflichtet sich, alle für seine Tätigkeit erforderlichen Versicherungen einschließlich Gebäudefeuerversicherung (Feuer, Blitzschlag, Explosion) sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung auf seine Kosten abzuschließen. Diese Versicherungen sind dem Verleiher zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die zur Bedienung des Versicherungsschutzes erforderlichen Aufwendungen sichert der Entleiher aus dem ihm zur Verfügung stehenden Betriebszuschuss ab.

- (2) Des Weiteren ist der Entleiher berechtigt, darüber hinausgehende Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen. Der Abschluss weiterer Versicherungen liegt im Ermessen des Entleihers und ist durch diesen eigenverantwortlich vorzunehmen. Im Vorwege eines eventuell weiteren Versicherungsabschlusses wird eine Abstimmung mit dem Verleiher empfohlen.

§ 7

Haftung / Verkehrssicherungspflicht / Anliegerpflicht

- (1) Der Verleiher überträgt die Verkehrssicherungspflicht und Anliegerpflichten für den Vertragsgegenstand auf den Entleiher.
- (2) Der Entleiher stellt den Verleiher von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter für Schäden frei, die durch den Entleiher, seine Bediensteten und Beauftragten verursacht werden. Bei Überlassung des Vertragsgegenstandes, auch von Teilen, an Dritte, oder bei vom Entleiher veranlassten Baumaßnahmen, kommt der Entleiher für jegliches Verschulden des Dritten auf.

§ 8

Aufwendungsersatz

Aufwendungen, die der Entleiher in den Vertragsgegenstand leistet, werden grundsätzlich nicht erstattet.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch eine Aufhebung der Schriftformklausel bedarf der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, sollen die übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Der Vertrag ist dann seinem Sinn und Zweck entsprechend durch Bestimmungen zu ergänzen, die den unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

Anlagen:

Anlage 1.1 – 1.4 Lagepläne Grundstücke

Anlage 2.1-2.4 - Übergabeprotokolle

Magdeburg, 17.7.2006

Magdeburg, 17.7.2006

Dr. Trümper

Wellemeyer

Der Oberbürgermeister

Der Generalintendant