

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat OB Amt KGM	Drucksache DS0633/03	Datum 16.09.2003
--	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	07.10.2003		X	X		
Ausschuss für Kultur	15.10.2003	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	22.10.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	04.12.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 20, 45	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Leihvertrag zum Gebäude "Lukasklausen"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der Otto-von-Guericke-Gesellschaft e.V. Magdeburg wird das Gebäude Lukasklausen mit dem dazugehörigen Grundstück im Rahmen eines Leihvertrages gemäß Anlage der Beschlussvorlage zum Zwecke der kulturellen Repräsentation für 25 Jahre unentgeltlich überlassen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X	2004				

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr ab 2004	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro HHSSt 1.31000.540.000.9 Minderausgabe 9.000 € HHSSt 1.88300.140200.5 Mindereinnahme 2.000 € ab 2003	keine <input checked="" type="checkbox"/>	Euro	Euro	2004

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2004 mit Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen HHSSt 1.31000.540 000.9 HHSSt. 1.88300.140 200.5	Haushaltsstellen Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt KGm	Sachbearbeiter: Frau Schier	Unterschrift:
	Abt.-Ltr. Frau Kobow	Fachbereichsleiter Zimmermann

Oberbürgermeister Dr. Trümper	Unterschrift
--	--------------

Begründung:

1. Ausgangslage

Der bestehende Nutzungsvertrag zwischen dem Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Magdeburg und der Otto-von-Guericke-Gesellschaft e.V. Magdeburg (im Weiteren Gesellschaft) vom März 1996 läuft auf unbestimmte Zeit. In diesem Vertrag werden der Gesellschaft das Erdgeschoss und das zweite Obergeschoss des Gebäudes Lukasklause zum Zwecke der kulturellen Repräsentation überlassen. Das erste Obergeschoss darf nur mit vorheriger Zustimmung des Museums im Einzelfall genutzt werden.

2. Zielstellung

Das Gebäude Lukasklause mit dem dazugehörigen Grundstück soll der Gesellschaft in Gänze zum Zwecke der kulturellen Repräsentation unentgeltlich überlassen werden.

3. Beschlusslage

Die Übergabe und Überlassung des Gebäudes Lukasklause mit dem dazugehörigen Grundstück an die Gesellschaft erfolgt auf der Grundlage eines abzuschließenden Leihvertrages gemäß Anlage der Beschlussvorlage. Mit Abschluss dieses Leihvertrages wird der Nutzungsvertrag vom März 1996 aufgehoben und damit gegenstandslos.

Der abzuschließende Leihvertrag steht unter folgenden Prämissen:

Der Gesellschaft wird das Gebäude Lukasklause mit dem dazugehörigen Grundstück im Rahmen eines Leihvertrages gemäß Anlage der Beschlussvorlage zum Zwecke der kulturellen Repräsentation für 25 Jahre unentgeltlich überlassen. Die Überlassung erfolgt in 2 Phasen.

1. Übergangsphase 01. Jan. 2004- 31. Dez. 2004

Die Gesellschaft trägt in der Übergangsphase alle anfallenden Betriebs und Nebenkosten sowie die Kosten für einfache Reparaturen (max. 500,00 EUR im Einzelfall) selbst bis zu einer Höhe von insgesamt 20.000,00 EUR. Die diesen Wertumfang übersteigenden Kosten trägt die Stadt. Für das Jahr 2004 erfolgt die Alarmsicherung sowie die Weiterführung der Gebäude- und Ausstellungsversicherung durch die Stadt. Zu beachten ist, dass die Gesellschaft auf der Grundlage des bestehenden Nutzungsvertrages bereits die Kosten für Gebäudereinigung und Telefon selbst trägt. Mit der Übernahme aller anfallenden Betriebs- und Nebenkosten ergibt sich auf Grund dessen für die Landeshauptstadt Magdeburg (LHM) ein Einsparpotenzial in Höhe von **9.000 EUR**. Dem gegenüber steht eine Einnahmereduzierung seitens der LHM aus der festgeschriebenen Beteiligung an Nebenkosten von Seiten der Gesellschaft in Höhe von **2.045 EUR/ a**, so dass im Ergebnis im Jahr 2004 ca. **7.000 EUR** eingespart werden.

2. Endzustand 01. Jan. 2005- 31. Dez. 2029

Die Gesellschaft trägt alle anfallenden Kosten für das Gebäude und die Grundstücksflächen selbst. Sie ist für alle Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und der Außenanlagen verantwortlich.

Der abzuschließende Leihvertrag ist mit den Fachämtern 20, 45 sowie der Gesellschaft abgestimmt.

Die Anlagen 1 und 2 sind dem Vertrag als Anlage beigefügt.

Anlage

Leihvertrag mit den Anlagen 1 u. 2

Leihvertrag**zwischen der****Landeshauptstadt Magdeburg**
- Der Oberbürgermeister -
39090 Magdeburgvertreten durch
den Leiter des Kommunalen Gebäudemanagements
Herrn Zimmermann

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der**Otto-von-Guericke Gesellschaft**
e.V. Magdeburgvertreten durch den Vorstand,
Herrn Prof. Dr. Kattaneck
Vorsitzender
Virchowstraße 24
39104 MagdeburgHerrn Dr. Träger
Geschäftsführer- nachfolgend "Gesellschaft"
genannt -**Präambel**

- (1) Auf der Grundlage des in der.....Sitzung gefassten Beschlusses des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg, Beschluss Nr.....vom.....wird der nachstehende Leihvertrag geschlossen.
- (2) Voraussetzung für die Gültigkeit des Vertrages ist, dass die Gesellschaft unverzüglich nach Vertragsabschluss und alle 3 Jahre eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes zum Nachweis der Erfüllung der steuerlichen Vorschriften für die Gemeinnützigkeit vorlegt.

§ 1**Vertragsgegenstand/Überlassungsobjekt**

- (1) Die Stadt Magdeburg ist Eigentümerin des Gebäudes Lukasklause mit dem dazugehörigen Grundstück in Magdeburg, Schleinufer 1, Flur 0145, Flurstück 1835. Der Lageplan des Grundstücks ist als Anlage 1 Vertragsbestandteil.
- (2) Vertragsgegenstand ist das Gebäude Lukasklause mit dem dazugehörigen Grundstück. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 664 m². Das Gebäude mit einer Größe von 446,50 m² Nettogrundfläche und die dazugehörigen Außenanlagen sind im Lageplan (Anlage 1) gelb markiert.

- (3) Das Gebäude mit den festen Einbauten und die Außenanlagen werden der Gesellschaft übergeben.

§ 2

Zweck der Nutzung/Nutzungsbeschränkung

- (1) Die Stadt überlässt der Gesellschaft den im § 1 Abs. 2 bezeichneten Vertragsgegenstand unentgeltlich zum Zwecke der kulturellen Repräsentation:
- ständige Ausstellung „Otto von Guericke“
 - Sonderausstellungen
 - Bildungsveranstaltungen/Führungen
 - wissenschaftliche Arbeit zur Vorbereitung; insbesondere Auswertung von Literatur, Archivmaterialien u. ä.
 - Versammlungen der Gesellschaft
 - Veranstaltungen, die der Präsentation der Stadt Magdeburg dienen, wie Konzerte, Lesungen
- (2) Darüber hinaus gehende Veranstaltungen privater Art, wie Feiern, Versammlungen von Vereinen, die mit dem Ausstellungscharakter der Einrichtung nicht in Einklang zu bringen sind, dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt auf der Basis einer gesondert zu schließenden Rahmenvereinbarung durchgeführt werden.
Die Betriebsführung der Lukasklausur steht im Einklang mit der Satzung der Gesellschaft. Satzungsänderungen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Die Gesellschaft darf Grundstück und Räumlichkeiten nur zu dem im § 2 Abs. 1 vorgesehenen Zweck nutzen. Eine Überlassung oder Untervermietung, auch von Teilen, an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Stadt, Kommunales Gebäudemanagement (KGm), erfolgen.
- (4) Eine Gewährleistung der Eignung des Objektes für die unter Absatz 1 aufgeführten Nutzungszwecke übernimmt die Stadt nicht.
- (5) Eventuell zu erteilende öffentlich-rechtliche Genehmigungen und die Erfüllung gesetzlicher, satzungsmäßiger, behördlicher oder sonstiger Auflagen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind Sache der Gesellschaft.
- (6) Eine gastronomische Betreuung durch Servicebetriebe ist statthaft. Die gewerbliche Zubereitung von Speisen im Nutzungsobjekt ist generell untersagt.
- (7) Die Gesellschaft hat die Hausordnung für das Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen zu erstellen und an geeigneten Stellen auszuhängen. Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der Hausordnung. Die Hausordnung ist der Stadt (KGm) vor Inkraftsetzung zur Kenntnis zu geben.

§ 3

Überlassungsdauer/Kündigung des Vertrages

- (1) Die Stadt überlässt der Gesellschaft den im § 1 Abs. 2 bezeichneten Vertragsgegenstand unentgeltlich in 2 Phasen.
- (2) **Übergangsphase 01.01.2004- 31.12.2004:** Die auf der Grundlage des Nutzungsvertrages festgelegte feste Beteiligung an den Nebenkosten von 2.045 EUR wird für das Jahr 2003 zum Zwe-

cke des Ansparens für 2004 ausgesetzt. Die Gesellschaft hat ab 01.01.2004 alle anfallenden Kosten für Wärme, Strom, Wasser/Abwasser, Niederschlag, Müll, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Telefon sowie einfache Reparaturen (bis max. **500,00 EUR**) selbst zu tragen. Die Gesellschaft schließt ausser für die Wärmeversorgung, Strom, Wasser/Abwasser und Niederschlag die Verträge mit den Unternehmen selbst ab und rechnet sie dorthin ab. Der Wertumfang für alle genannten Leistungen ist für 2004 auf **20.000 EUR** festgelegt. Weiterhin ist ab 01.01.2004 die Gesellschaft für die Garten- und Grundstückspflege verantwortlich. Für das Jahr 2004 erfolgt die Alarmsicherung sowie die Weiterführung der Gebäude- und Ausstellungsversicherung durch die Stadt.

- (3) **Endzustand:** Ab 01.01.2005 sind alle anfallenden Kosten für das Gebäude und die Grundstücksflächen von der Gesellschaft selbst zu tragen. Das betrifft die in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Kosten sowie etwaige gesetzlich neu hinzukommende Kosten (Anlage 2). Dazu sind alle Verträge unmittelbar mit den entsprechenden Unternehmen abzuschließen und dorthin abzurechnen. Die Verträge für Wärme, Strom, Wasser/Abwasser und Niederschlag behalten ihre Gültigkeit. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt direkt von den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) an die Gesellschaft.
Der Gesellschaft ist bekannt, dass die Wärmeversorgung durch die SWM auf der Grundlage des Vertrages über die Übernahme von Wärmeversorgungsanlagen sowie über die Versorgung mit Nutzwärme erfolgt. Die bestehende Vertragsbeziehung wird akzeptiert.
- (4) Das Überlassungsverhältnis wird für den Zeitraum von 25 Jahren fest abgeschlossen, beginnend ab dem 01.01.2004.
- (5) Die Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag berechtigen die Stadt nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung gem. § 3 Abs. 6.
- (6) Das Recht der außerordentlichen fristlosen Kündigung richtet sich nach dem Gesetz. Ein wichtiger Grund ist insbesondere auch die zweckwidrige Nutzung des Vertragsgegenstandes.

§ 4

Instandhaltung/Instandsetzung

- (1) Die Gesellschaft erkennt den Zustand auf der Grundlage einer gemeinsamen Begutachtung von Grundstück und Gebäude, die zu protokollieren ist, als vertragsgemäß an und hat das Überlassungsobjekt in diesem Zustand zu erhalten. Das Protokoll ist Vertragsbestandteil. Die Gesellschaft ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt (KGm) berechtigt, bauliche Maßnahmen vorzunehmen.
- (2) **Übergangsphase:** Der Gesellschaft wird ein Gutachten des Bauzustandes des Gebäudes übergeben. Ende 2004 wird der Vertragsgegenstand im
 - bauordnungsrechtlichen;
 - betriebssicheren/ bautechnischen
 Zustand übergeben werden.
- (3) Im Jahr 2004 wird die Bauunterhaltung weiterhin durch die Stadt durchgeführt. Einfache Reparaturen sind gem. § 3 Abs. 2 im Rahmen des festgelegten Wertumfanges selbst zu tragen.
- (4) **Endzustand:** Ab 01.01.2005 ist für die Dauer des Vertragsverhältnisses die Gesellschaft verantwortlich für alle Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und der

Außenanlagen. Die Arbeiten sind fachmännisch durchzuführen. Die Bestimmungen des Abs. 1 bleiben unberührt.

§ 5 Versicherungen

- (1) Die Gesellschaft verpflichtet sich, alle für ihre Tätigkeit erforderlichen Versicherungen abzuschließen insbesondere eine Haftpflichtversicherung. Diese Versicherung ist der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- (2) **Übergangsphase:** Die Stadt hat eine Gebäudefeuerversicherung (Feuer, Blitzschlag, Explosion) sowie die gesetzliche Gebäudehaftpflichtversicherung und eine Ausstellungsversicherung abgeschlossen. Die Kosten dieser Versicherungen werden 2004 letztmalig von der Stadt übernommen.
- (3) **Endzustand:** Die Gebäudefeuerversicherung sowie die gesetzliche Gebäudehaftpflichtversicherung wird weiterhin über die Stadt geführt, die Kosten werden der Gesellschaft ab 01.01.2005 in Rechnung gestellt.
- (4) Die Gesellschaft ist berechtigt, darüber hinausgehende Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen. Der Abschluss dieser Versicherungen ist Sache der Gesellschaft.

§ 6 Haftung/Verkehrssicherungspflicht/Anliegerpflicht

- (1) Die Stadt überträgt die Verkehrssicherungspflicht für das unter § 1 näher bezeichnete Grundstück auf die Gesellschaft. Zur Verkehrssicherungspflicht gehören insbesondere die regelmäßige Reinigung und die Pflicht, bei Schnee und Eis zu räumen und zu streuen. Hierzu gehören auch die Zuwegungen (Anlage 1, grüne Markierung).
- (2) Die Gesellschaft übernimmt die Anliegerpflicht für das überlassene Grundstück gem. Lageplan Anlage 1. Dies beinhaltet entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, die Reinigung des angrenzenden Teils der öffentlichen Straße sowie die Räum- und Streupflicht bei Schnee und Eis (Anlage 1, grüne Markierung).
- (3) Die Gesellschaft stellt die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter für Schäden frei, die durch die Gesellschaft, ihre Bediensteten und Beauftragten verursacht werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Stadt, deren Bedienstete oder Beauftragte vorsätzlich an der Entstehung des Schadens mitgewirkt haben.

§ 7 Betreten des Grundstückes/Mängel

- (1) Beauftragte der Stadt sind berechtigt, das Grundstück und das Gebäude zu jeder Geschäftszeit und in Begleitung Dritter zu betreten.

- (2) Dabei festgestellte Mängel sowie alle sonst auftretenden Mängel sind von der Gesellschaft auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt die Gesellschaft dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten der Gesellschaft zu veranlassen.

§ 8

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Die Gesellschaft ist verpflichtet, das Überlassungsobjekt (vgl. § 1) nach Beendigung des Vertragsverhältnisses mit der übernommenen (oder gleichwertigen) Ausstattung in einem gleichwertigen Zustand gem. § 4 Abs. 1 zurück zu geben.
- (2) Die Gesellschaft hat das Recht und auf Verlangen der Stadt die Pflicht, von ihr eingebrachte Bestandteile wegzunehmen, wenn diese bei der Entfernung das Gebäude nicht funktionsunfähig machen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt bei der Beendigung des Überlassungsverhältnisses den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Abweichende Veränderungen für Aufwendungen (vgl. § 4 Abs. 1) bleiben unberührt. Ansonsten gehen eingebrachte Bestandteile des Gebäudes entschädigungslos auf die Stadt über.
- (3) Bei nicht bauordnungsrechtlich sicherem, betriebssicherem sowie bautechnisch ordnungsgemä- ßem Zustand des Überlassungsobjektes kann die Gesellschaft das Vertragsverhältnis kündigen.

§ 9

Schadensersatzanspruch

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch die Gesellschaft, die im Zusammen- hang mit diesem Vertrag stehen, sind ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet wurde. Dies gilt nicht für Personenschäden.

§ 10

Verwendungsersatzanspruch

- (1) Verwendungen, die die Gesellschaft in den Vertragsgegenstand leistet, werden grundsätzlich nicht erstattet.
- (2) Abweichend hiervon können die Gesellschaft und die Stadt Entschädigungen für Aufwendun- gen in das Grundstück vereinbaren. Diese werden jedoch nur dann gezahlt, wenn es sich um tat- sächliche Aufwendungen der Gesellschaft handelt.
- (3) Nicht entschädigt werden Aufwendungen aus Mitteln der öffentlichen Förderung sowie Arbeits- leistungen, die im Rahmen von Vereinstätigkeit oder im Rahmen des freiwilligen ökologischen Jahres oder Ähnlichem erbracht werden.

§ 11
Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit 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.
- (3) Gleiches gilt für eventuelle Lücken.
- (4) Der Nutzungsvertrag zwischen dem Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Magdeburg und der Otto-von-Guericke Gesellschaft e.V. unterzeichnet im März 1996 wird mit diesem Leihvertrag aufgehoben und damit gegenstandslos.

§ 12
Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Leistungen aus diesem Vertrag und die anlässlich dieses Vertrags zu erbringen sind ist Magdeburg.

Magdeburg,

Magdeburg,

.....
Landeshauptstadt Magdeburg
Kommunales Gebäudemanagement

.....
Otto von Guericke Gesellschaft
e. V. Magdeburg

Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung