

Betriebsüberlassungsvertrag für das Mehrgenerationenhaus in Haldensleben

zwischen der

Stadt Haldensleben,
vertreten durch den Bürgermeister,
Markt 20 – 22
39340 Haldensleben

- Stadt -,

der

SALEG – Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Dipl. Ing. Conny Eggert und Dipl. Ing. Rüdiger
Schulz,
Turmschanzenstraße 26,
39114 Magdeburg

- Treuhänderin -

und der

Gemeinnützige Paritätische Sozialwerke – PSW GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Andrik Krüger,
Wiener Straße 2,
39112 Magdeburg

- Betreiberin -

Präambel

Bis in das Jahr 2005 reichen die Bestrebungen zurück, auch in Haldensleben einen Ort zu schaffen, der familien- und generationenübergreifendem Wohnen, Arbeiten und Leben Raum gibt; ein Ort, an dem Menschen aufeinandertreffen und zueinanderfinden können; ein Ort, an dem Unterstützung in vielen Lebenslagen gewährt und zu eigenverantwortlichem und mitgestaltendem Handeln angeregt wird. Das Mehrgenerationenhaus soll somit ein zentraler Ort zeitgemäßen städtischen Lebens werden, das mit seiner Lage an Marktplatz und Fußgängerzone sowie guter Anbindung an den ÖPNV auch den Menschen des weiteren Umlandes der Stadt Haldensleben offen steht. Mit Beschlüssen des Stadtrates vom 16.06.2011 und 10.04.2014 und Fördermittelbewilligungen des Landes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2010, 02.03.2011, 26.10.2012, 14.10. und 11.12.2013 und 21.01.2014 kann das Vorhaben nunmehr umgesetzt werden.

Wegen seiner Lage im festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt wird das Vorhaben von der Treuhänderin der Stadt gemäß §§ 157 ff. BauGB bauseits verwirklicht, an dessen Planung neben den Vertragspartnern zahlreiche Bürger, Vereine und Institutionen mitgewirkt haben. Der Herausforderung, die baulichen Voraussetzungen im Sinne der zugrundeliegenden Nutzungskonzeption (**Anlage 1**) zukünftig bestmöglich mit Leben zu erfüllen, wollen sich die Parteien stellen.

§ 1 Überlassung des Vertragsgegenstandes

- (1) Die Treuhänderin überlässt der Betreiberin – vorbehaltlich der Regelungen unter § 6 – im Übrigen unentgeltlich die ihr gehörenden Grundstücke Gemarkung Haldensleben, Flur 38, Flurstücke oder Teilstücke der Flurstücke 87 – 91 und 524/104 mitsamt den darauf befindlichen, neu errichteten und ausgestatteten, baulichen Anlagen (**Anlage 2**) zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit dem in der Anlage 1 beschriebenen Inhalt. Hierbei sind sich die Parteien darüber einig, dass sich der Vertragszweck lediglich auf die Objekte des zweiten Bauabschnitts und die im Nutzungskonzept im Einzelnen genannten Funktionsbereiche 1 bis 8 bezieht. Der erste Bauabschnitt gehört nicht zum Vertragsgegenstand, insbesondere ist das Erbringen von Pflege- oder Betreuungsleistungen bzw. die Vermietung von Wohneinheiten nicht Vertragsgegenstand.
- (2) Die Treuhänderin hat für die Errichtung der Anlagen neben Eigenmitteln der Stadt und Bankdarlehen (**Anlage 3**) insbesondere Fördermittel empfangen und zweckentsprechend verwendet. Die Zuwendungsbescheide (**Anlage 4**) sind Bestandteil dieses Vertrages. Ansprüche Dritter gegen die Betreiberin erwachsen hieraus nicht.
- (3) Für das Rechtsverhältnis zwischen Treuhänderin und Betreiberin gelten die gesetzlichen Vorschriften aus dem 2. Buch, 8. Abschnitt, 5. Titel BGB, soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Bestimmungen vereinbart sind.

§ 2 Rechte der Betreiberin

- (1) Die Betreiberin ist berechtigt, sich in Bezug auf den Vertragsgegenstand gegenüber Dritten wie eine Eigentümerin zu verhalten.
- (2) Die Betreiberin ist unter Beachtung von § 3 Abs. 1 insbesondere berechtigt, die gewerblich nutzbaren Räumlichkeiten des Mehrgenerationenhauses (**Anlage 5**) zu vermieten und das Entgelt auf eigene Rechnung einzuziehen.

§ 3 Pflichten der Betreiberin

- (1) Die Betreiberin ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand bestimmungsgemäß (Anlage 1) sowie ausschließlich im Rahmen der ordnungsbehördlichen Genehmigungen zu nutzen und zu betreiben und dabei die in den Zuwendungsbescheiden (Anlage 4) enthaltenen Bestimmungen zu beachten. Die Betreiberin hat lediglich nur für vorsätzlich begangene Verstöße gegen die sie treffenden Bestimmungen der Zuwendungsbescheide und auch dann nur, wenn sie trotz Abmahnung durch die Stadt/Treuhänderin in derselben Sache erneut die gleiche Pflichtverletzung begeht. Im Übrigen kommt eine Haftung nur nach vorheriger Abmahnung durch die Stadt/Treuhänderin in Betracht. Hierbei sind sich die Parteien darüber einig, dass eine Rückzahlungsverpflichtung hinsichtlich der Fördermittel nicht und eine Verpflichtung zum Schadensersatz auch dann nur besteht, wenn die Betreiberin durch die Pflichtverletzung insgesamt einen anderen Vertragszweck verfolgt als im Nutzungskonzept (Anlage 1) niedergelegt.

- (2) Die Betreiberin trifft keine (originäre) Betriebspflicht. Wird der jeweilige Funktionsbereich (Anlage 1) nicht durch einen Dritten wahrgenommen besteht für die Betreiberin keine (sekundäre) Betriebspflicht.
- (3) Die Betreiberin hat darauf zu achten, dass Dritte den Vertragsgegenstand bestimmungsgemäß und pfleglich nutzen sowie Schäden unverzüglich und grundsätzlich zu Lasten des Verursachers behoben werden.
- (4) Die Betreiberin ist verpflichtet, gesetzliche Vorschriften und rechtmäßige behördliche Anordnungen zu befolgen bzw. zu erfüllen.
- (5) Der Betreiberin obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Sie schließt dazu eine Haftpflichtversicherung ab und weist diese gegenüber der Treuhänderin und der Stadt nach.
- (6) Die Betreiberin hat die Treuhänderin und die Stadt von Ansprüchen Dritter freizustellen, die jene wegen des Betriebs des Vertragsgegenstandes gegen diese geltend machen. Das gilt nicht für solche Ansprüche Dritter, die aus dem Verantwortungsbereich der Stadt oder Treuhänderin, etwa der Verletzung von Vertragspflichten oder Gewährleistungsansprüchen aus diesem Betriebsüberlassungsvertrag, herrühren.
- (7) Soweit sich aus diesem Vertrag und den gesetzlichen Vorschriften Verpflichtungen der Treuhänderin oder der Stadt ergeben, deren Erfüllung die Kenntnis tatsächlicher Gegebenheiten im Bereich des der Betreiberin überlassenen Vertragsgegenstandes voraussetzt (insbesondere Wartungspflichten, Versicherungspflichten), ist die Betreiberin verpflichtet, sich durch ordnungsgemäße Kontrollen zu informieren sowie die Treuhänderin und die Stadt rechtzeitig zu unterrichten. Die Stadt/Treuhänderin übergibt der Betreiberin bis zum 31.10.2014 ein „Pflichtenheft“ (**Anlage 6**) dem zu entnehmen ist, welche Kontroll- und Informationspflichten ihr obliegen.
- (8) Die Betreiberin hat der Treuhänderin oder der Stadt jederzeit zu gestatten, den Vertragsgegenstand zu besichtigen. Besichtigungstermine sind untereinander und sollen mit betroffenen Dritten abgestimmt werden.

§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Auflagen, behördliche Anordnungen den Vertragsgegenstand betreffend, hat die Treuhänderin zu erfüllen, soweit sie dazu aus dem zwischen Stadt und Treuhänderin bestehenden Treuhandvertrag berechtigt und verpflichtet ist.

§ 5 Rechte und Pflichten der Stadt

Die Treuhänderin/Stadt setzen die Betreiberin über Art und Umfang der von ihnen abzuschließenden Versicherungen in Kenntnis.

§ 6 Allgemeine Betriebs- u. Unterhaltungskosten, Darlehensdienst

- (1) Die Betreiberin trägt grundsätzlich alle Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Vertragsgegenstandes.
- (2) Die Betreiberin leistet den Zins- und Tilgungsdienst aus den bezeichneten Darlehen (Anlage 3) mit befreiender Wirkung für die Treuhänderin. Nach Tilgung des Darlehens bestehen keine weiteren Zahlungsverpflichtungen der Betreiberin.
- (3) Renovierungsarbeiten sind von der Betreiberin auf eigene Kosten durchzuführen.
- (4) Die auf dem Vertragsgegenstand ruhenden öffentlichen Lasten trägt die Stadt.

§ 7 Erhaltungsmaßnahmen, Ausbau u. Erweiterung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung des Vertragsgegenstandes führt die Treuhänderin, insbesondere in Bezug auf Zeit und Art der Durchführung, im Benehmen mit der Betreiberin auf eigene Kosten durch. Unbeschadet dessen darf die Treuhänderin Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Vertragsgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden jederzeit vornehmen; dabei hat die Treuhänderin auf die Interessen der Betreiberin im Rahmen des möglichen Rücksicht zu nehmen.
- (2) Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen bedürfen einer einvernehmlichen Entscheidung aller Vertragsparteien. Die Entscheidung muss jeweils eine ausdrückliche Regelung über die Kostenfolge der Maßnahme für jede einzelne Vertragspartei enthalten.

§ 8 Betriebskostenzuschuss

- (1) Die Stadt stellt der Betreiberin im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit einen jährlichen Betriebskostenzuschuss nach Maßgabe ihrer Haushaltssatzung zur Verfügung.
- (2) Der Zuschussbedarf muss von der Betreiberin jährlich bis zum 01.07. für das Folgejahr bei der Stadt beantragt werden und ist mit einem detaillierten Wirtschaftsplan zu belegen. Die Betreiberin ist verpflichtet, den Zuschussbedarf so gering wie möglich zu halten, indem sie Mittel sparsam verwendet und einen höchstmöglichen Eigenanteil durch Mieteinnahmen aus den gewerblich nutzbaren Flächen (Anlage 5), Zuschuss- und Fördermittelgewinnung, Spendeneinwerbung usw. leistet.
- (3) Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) der Stadt prüft jährlich nach Vorprüfung durch den Steuerberater der Betreiberin die Jahresrechnung der Betreiberin bezogen auf das Vertragsobjekt. Dafür sind dem RPA die erforderlichen Unterlagen vollständig zur Prüfung zu übergeben.

- (4) Die im Haushaltsplan der Stadt ausgewiesenen Mittel werden der Betreiberin durch Zuwendungsbescheid übertragen. Die Stadt überweist der Betreiberin den Betriebskostenzuschuss für den laufenden Betrieb quartalsweise vorschüssig. Die Betreiberin ist verpflichtet, der Stadt bis zum 30.06. des Folgejahres den Verwendungsnachweis der Mittel für den laufenden Betrieb durch die Jahresrechnung vorzulegen.

§ 9 Technische Hausverwaltung

Für die technische Hausverwaltung und die Betreuung einzelner Anlagen des Vertragsgegenstandes soll die Betreiberin Verträge mit der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH abschließen. Eine Beauftragung dritter Unternehmen für diese Zwecke ist der Betreiberin erlaubt, sofern jene die jeweiligen Leistungen erweislich preisgünstiger erbringen.

Die Erledigung der kaufmännischen Hausverwaltung (Einzug der Miete, Betriebskostenabrechnung usw.) bleibt der Betreiberin überlassen.

§ 10 Lenkungsrat

- (1) Mit Wirksamkeit dieses Vertrages wird unverzüglich ein Lenkungsrat gebildet, der den Betrieb und die Entwicklung des Mehrgenerationenhauses begleitet. Der Lenkungsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Drei Vertreter stellt die Stadt, einen Vertreter die Treuhänderin, einen Vertreter der Landkreis Börde als Träger der Sozial- und Jugendhilfe und einen Vertreter der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband - DPWV- Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.. Für die Vertreter der Stadt gelten die Bestimmungen nach § 119 GO LSA entsprechend.
- (2) Der Lenkungsrat fasst Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit seiner vertraglich bestimmten Mitgliederzahl. Er gibt sich in seiner ersten Sitzung eine Geschäftsordnung, die der Genehmigung durch die Vertragsparteien bedarf.
- (3) Der Lenkungsrat entscheidet in allen Fragen der Betreuung und Entwicklung (Anlage 1) des Mehrgenerationenhauses, sofern die Vertragsparteien uneinig sind und eine Partei den Verwaltungsrat anruft. Darüber hinaus soll die Betreiberin für
- (a) den Erlass und die Änderung des Wirtschaftsplanes einschließlich des Stellen- und des Finanzplanes,
 - (b) die Entscheidung über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes,
 - (c) die Begründung eines Mietvertrages mit Dritten, bei dem die Kündigungsmöglichkeit für wenigstens 3 Jahre ausgeschlossen ist,
 - (d) außerplanmäßige Rechtsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen, soweit deren Wert 10.000,00 Euro übersteigt (bei Verträgen, denen terminlich wiederkehrende Leistungen zugrunde liegen, gilt der Jahreswert; bei Verträgen mit Mindestlaufzeiten gilt der veranschlagte Auftragswert für die Laufzeit des Vertrages; bei unbefristeten Verträgen ist die monatliche Zahlung multipliziert mit 36 maßgeblich),

die Zustimmung des Lenkungsrates einholen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden

Entscheidet der Lenkungsrat nicht innerhalb einer angemessenen Frist, so ist die Betreiberin berechtigt, die Maßnahmen nach (a) bis (d) auch ohne dessen Zustimmung umzusetzen.

§ 11 Laufzeit, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird unbefristet geschlossen.
- (2) Jede Vertragspartei ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von zwei Jahren zum Jahresende zu kündigen.
- (3) Die Betreiberin ist verpflichtet, die Stadt und die Treuhänderin unverzüglich über Änderungen ihrer gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse, die den Vertragszweck gefährden, den Verlust der Gemeinnützigkeit sowie über eine etwaige Zahlungsunfähigkeit zu informieren. In diesen Fällen haben Treuhänderin und Stadt das Recht, diesen Vertrag außerordentlich fristlos zu kündigen.
- (4) Daneben ist die Betreiberin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn die Stadt den beantragten Betriebskostenzuschuss im Rahmen ihrer Haushaltsplanung nicht gewährt oder den bewilligten Betriebskostenzuschuss nicht oder nicht in voller Höhe auszahlt oder wenn der Lenkungsausschuss Entscheidungen zu Lasten der Betreiberin getroffen hat.
- (5) Kündigungserklärungen sind schriftlich abzufassen und zuzustellen, andernfalls unwirksam.
- (6) Macht die Betreiberin von ihrem Kündigungsrecht aus § 11 Abs. 4 Gebrauch und erheben aus diesem Grund Dritte, wie z.B. Mieter, Ansprüche gegen die Betreiberin, so hat die Stadt die Betreiberin von Ansprüchen Dritter freizustellen.
- (7) Bei Vertragsbeendigung – gleich aus welchem Grund – gehen die zu Dritten bestehenden vertraglichen Beziehungen – wie z.B. Mietverträge - betreffend das Vertragsobjekt auf die Stadt/Treuhänderin über.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Mit Übertragung des Vertragsgegenstandes auf die Stadt gemäß § 160 Abs. 6 BauGB tritt die Stadt ohne weiteres an die Stelle der Treuhänderin in diesem Vertrag. Die Treuhänderin ist verpflichtet, der Betreiberin unverzüglich schriftlich und mit Zustellungsurkunde ihren Wegfall als Vertragspartnerin anzuzeigen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sowie Kündigungserklärungen bedürfen der Schriftform.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag seinem Sinn gemäß durchzuführen.

Beruhet die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzliche zulässige Maß.

(4) Gerichtsstand für alle Parteien ist Haldensleben.

Haldensleben, den.....

Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister

SALEG mbH
Dipl. Ing. Rüdiger Schulz

PSW GmbH
Andrik Krüger

Anlagen:

- 1 Nutzungskonzeption
- 2 Flächenplan
- 3 Finanzierungsdarlehen (*noch: Vorabfrage!*)
- 4 Zuwendungsbescheide
- 5 Gewerbeflächen
- 6 Pflichtenheft (*erst zum 31.10.2014 zu erstellen!*)