

Trägerwechsel „Der Speicher“

Ausschreibungstext

„Für den Betrieb des „Soziokulturellen Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin „DER SPEICHER““ wird zum 01.01.2014 ein neuer Träger gesucht. Das Soziokulturelle Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin ist eine über viele Jahre gewachsene, in der Form und Ausprägung anerkannte sowie in der Musikwelt und der Kulturlandschaft etablierte Einrichtung in unmittelbarer Trägerschaft der Landeshauptstadt Schwerin. Es werden sowohl Konzerte (Blues, Rock, Reggae, Folk, Tango, Flamenco, Klezmer etc.), als auch für Lesungen, Kabarett, Comedy, Theater, Kinderveranstaltungen, Versammlungen, Feiern, Film-Veranstaltungen u.v.m.) veranstaltet.

Wünschenswert sind mehrjährige Erfahrungen im Betrieb einer vergleichbaren Einrichtung. Der Betrieb des „Soziokulturellen Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin „Der Speicher““ wird von der Landeshauptstadt Schwerin gefördert mit einer Zuwendung in Höhe von maximal 50.000,00 € pro Jahr.

Die näheren Bedingungen und Inhalte können hinterfragt werden beim:

Kulturbüro der Landeshauptstadt Schwerin,
Puschkinstraße 13
19055 Schwerin
Telefon: 0385 59127-10
Fax: 0385 59127-22
E-Mail: mschwabe@schwerin.de

Bewerbungen sind bis zum DATUM EINSETZEN einzureichen an das Kulturbüro,
Puschkinstraße 13, 19055 Schwerin.“

EXPOSEE

Das Soziokulturelle Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin



Das Flurstück Röntgenstraße 20/22 wurde 1888 als städtisches Brauhaus erbaut. Es wurde mehrfach umgebaut. 1996 wurde das Soziokulturelle Zentrum „DER SPEICHER“ eröffnet.

Das Soziokulturelle Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin ist seitdem eine über viele Jahre gewachsene, in der Form und Ausprägung einzigartige, in der Musikwelt und der Kulturlandschaft etablierte und weit über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus bekannte Einrichtung in unmittelbarer Trägerschaft der Landeshauptstadt Schwerin, welche als Veranstalter sowohl für Konzerte (Blues, Rock, Reggae, Folk, Tango, Flamenco, Klezmer etc.), als auch für Lesungen, Kabarett, Comedy, Theater, Kinderveranstaltungen, Versammlungen, Feiern, Film-Veranstaltungen u.v.m.) verantwortlich zeichnet.

Beschluss der Stadtvertretung vom 11.03.2013:

Mit Beschluss vom 11.03.2013 hat die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin beschlossen, dass mit Wirkung zum 01.01.2014 ein fördermittelunschädlicher Trägerwechsel stattfinden soll. Für die Wahrnehmung der vg. Aufgabenstellung soll der zukünftige Träger von der Landeshauptstadt Schwerin einen Zuschuss in Höhe von maximal 50.000,00 € jährlich erhalten.

Die Objekte wurden mit Städtebauförderungsmitteln für bestimmte Nutzungszwecke saniert. Deshalb liegt eine Fördermittelbindung nach Landeshaushaltsordnung auf den Objekten.

Für die Fortführung des Soziokulturellen Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen von Bedeutung:

Fortzuführende Rahmen -Bedingungen:

Besucherzahlen:

Das Soziokulturelle Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin führt gegen Erhebung eines Entgeltes (Eintrittspreis) jährlich ca. 120 Erwachsenenveranstaltungen und ca. 20 Kinderveranstaltungen durch. Dabei werden bei den Veranstaltungen jährlich ca. 15 000 – 20 000 Zuschauer erreicht, davon entfallen auf Kinderveranstaltungen jährlich ca. 3.500 Kinder und deren Betreuer.

Es besteht die Erwartung, dass mit einem Trägerwechsel keine Reduzierung der vg. Besucherzahlen verbunden ist.

Veranstaltungsinhalte/ Erwachsenenveranstaltungen

Die Erwachsenenveranstaltungen zeichnen sich durch eine Vielzahl unterschiedlichster ausgesuchter Vorführungen aus den Bereichen Musik, dort im Speziellen des Blues, Rock, Reggae, Folk, Tango, Flamenco, Klezmer etc. , als auch den Bereichen Lesungen, Kabarett, Comedy, Theater u.v.m.) aus. Lediglich beispielhaft seien an dieser Stelle die Auftritte folgender Künstlerinnen und Künstler erwähnt: Inga Rumpf, Anne Haigis, Bettina Wegner, Uwe Steimle, Werner Schneider, Kurt Böwe, Wolfgang Stumph, Harry Rowohlt, Max Goldt, Canned Heat, Mick Taylor, Tony Sheridan, Gary Lucas, Chris Spedding, Colin Hay, THEM, George de Vore,

Abi Wallenstein, Rick Vito, Wolfram Huschke, HBB, John Campelljohn, Kevin Coyne, Damo Szuzuki, Gwyn Ashton, The Blues Band, Tom Pauls, Herr Holm, Chris Farlowe, Wishbone Ash, Ulla Meinecke, Chapeau Claque, Letzte Instanz, Ingo Oschmann, The Lords, Bobo in white wooden houses, Emmi & Willnowski u.v.a..

Mittels Durchführung handverlesener Veranstaltungen über die vergangene Jahrzehnte hinweg konnte sich „DER SPEICHER“ dabei in der interessierten Musikwelt auch über die Grenzen der Landeshauptstadt Schwerin hinweg einen „Namen“ machen.

Es besteht die Erwartung, dass die vorskizzierte Qualität der Einrichtung auch weiterhin gewährleistet ist.

Kinderveranstaltungen

Auch im Bereich der bisher zusätzlich über das Kultusministerium in Höhe von zuletzt 15.000,00 € jährlich mitfinanzierten Kinderveranstaltungen wird eine qualitativ hochwertige Arbeit abgeliefert. Beispielhaft seien insoweit erwähnt: Die Mukketier-Bande, Zaches & Zinnober, Robert Metcalf, Cordula Nossek, Achim Sonntag.

Auch die Kinder- und Jugendarbeit soll durch den neuen Träger sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht unverändert fortgeführt werden.

Versammlungen, Film-Veranstaltungen

Schließlich ist das Soziokulturellen Zentrum „DER SPEICHER“ Schwerin auch Ort unterschiedlichster Versammlungen und Film-Veranstaltungen.

Auch insoweit soll die bisherige Nutzung durch einen neuen Träger fortgesetzt werden.

Betriebsübergang gem. § 613a BGB:

Das vorhandene Personal ist im Wege eines Betriebsübergangs gem. § 613 a BGB zu übernehmen. Darüber hinaus besteht bei der Landeshauptstadt Schwerin die Erwartung, dass eine Änderung der bisherigen Arbeitsbedingungen frühestens nach Ablauf von 5 Jahren erfolgen darf, soweit mit diesen Änderungen keine Vergünstigungen für die Beschäftigten verbunden sind. Die Personalkosten belaufen sich auf gegenwärtig ca. 100.000,00 €/ jährlich.

Dem für das Soziokulturelle Zentrum "Der Speicher" Schwerin zu beschäftigenden Personal (einschließlich dem vorhandenen Personal und ohne Auszubildende) ist unbeschadet weitergehender Anforderungen tariflicher oder sonstiger Art bzw. unbeschadet der Rechte des vorhandenen Personales aus dem Betriebsübergang nach § 613 a BGB entsprechend den Regelungen des § 9 Absatz 7 Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern mindestens ein Stundenentgelt von 8,50 Euro (brutto) zu zahlen.

Ebenso ist der neue Träger verpflichtet, alle Leistungen mit Ausnahme der künstlerischen Leistungen zu den Mindestlohnbedingungen entsprechend dem § 9 Absatz 7 Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beschaffen.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist auf deren Verlangen, der Nachweis über die Einhaltung der Mindestlohnbedingungen zu erbringen.

Nutzung der Einrichtung

Technische Daten des Soziokulturellen Zentrums „DER SPEICHER“ Schwerin:

- Die Veranstaltungsfläche beträgt insgesamt 400 m² mit dem Nebengelass wie Galerie, Cafe etc..
- Der Veranstaltungssaal selbst hat eine Grundfläche von ca. 8,40 m x 14,70 m, wobei die

- Bühne eine Fläche von 6,00 m x 4,00 – 5,00 m einnimmt. Die Höhe der Bühne beträgt 0,90 m. Zu beachten wären die eingebaute Sprinkleranlage und die sich in der Mitte des Saales befindlichen Pfeiler. (lichte Höhe des Saales: 4,00 m)
- Besucherkapazität mit Bestuhlung: 150 Sitzplätze
 - Besucherkapazität ohne Bestuhlung (Saal): 300 Stehplätze
 - vorhandene PA für Kabarett, Lesungen und Kleinkunst geeignet
 - FoH
 - Desk: Yamaha M7CL
 - Audio: CD Player
 - PA:
 - 6 x JBL VRX 928 / High Mid
 - 2 x JBL SRX 718 S / Low
 - 2 x Crown XTI 4000
 - Core
 - 24 Input / 8 Out XLR

 - Monitor
 - 6 x JBL SRX 712 Wedges
 - 2 x Crown XTI 4000
 - 4 Way from FoH

 - Mic
 - 8 x SM58
 - 8 x SM57
 - 1 x Drum-Mikrofonset AudioTechnica MN-5PC (1xBass, 4xTom)
 - 2 x Overheadmikrofone AT4041
 - 6 x DI-Box Palmer aktiv

 - Stands
 - 10 x Large Stand
 - 06 x small Stand

 - Light Desk
 - grandMa 2 ultra light
 - 3 x MA Digital Dimmer 12 x2,3 kVA
 - 12 x PAR 64 Ray Lights (Back)
 - 6 x Theaterscheinwerfer ARRI 650 PLUS, 650 W, MAN
 - 4 x Profilscheinwerfer ETC SOURCE FOUR JR ZOOM 25 – 50 grd

Es ist beabsichtigt, dass im Falle eines Trägerwechsels die Einrichtung in einem Gesamtumfang von 894,98 m² weiterhin genutzt wird.

Die Nutzung der Einrichtung wird in Form eines gesonderten Betreibervertrages auf Mietzinsbasis geregelt. Für die Nutzung wird ein mtl. zu entrichtender Mietzins in Höhe von 1,77 €/m², mithin in Höhe von 1.584,11 €/mtl. bzw. 19.009,37 €/jährlich angesetzt.

Darüber hinaus trägt der neue Träger sämtliche mit der zweckgebundenen Nutzung der Einrichtung verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes.

Optional wird ebenfalls die Anmietung des gesamten Objektes auf der Fläche des Grundstücks Gemarkung: 130768 – Flur: 33 - Flurstück 64/5 mit einem Gesamtumfang von 3141,99/m², gegen Entrichtung eines in diesem Fall gesondert auszuhandelnden Mietzinses, mindestens in vg. Höhe von 1,77 €/ m² und unter Berücksichtigung der übrigen Nutzungen des Hauses durch andere kulturelle Einrichtungen, angeboten.

Gastronomie:

Die Beköstigung der Besucher ist sicherzustellen. Es bleibt dem neuen Träger vorbehalten, insoweit auf die Dienste des gegenwärtig in der Einrichtung tätigen Gastronomischen Betreibers zurückzugreifen.

Veranstaltungstage:

- Freitags & Samstags
- auch Wochentags möglich
- Kinderveranstaltungen Wochentags und eventuell Sonntags
-

Die bisherigen Veranstaltungstage sollen beibehalten bleiben.

Jährlicher Zuschuss:

Die Landeshauptstadt Schwerin erhofft sich von dem Trägerwechsel unter Beibehaltung der vg. Rahmenbedingungen eine nennenswerte Reduzierung der bisherigen jährlichen Zuschüsse. Die jährlichen Zuschüsse sollen sich dabei auf höchstens 50.000,00 € jährlich reduzieren. Die Zuschüsse sind entsprechend den Vereinbarungen in dem Betreibervertrag sowie den Festlegungen in dem gesondert zu erstellenden Zuwendungsbescheid zweckgebunden zu verwenden.

Die vorgenannten Bedingungen sollen mit dem neuen Träger in einem gesonderten Betreibervertrag unter Berücksichtigung der nach wie vor bestehenden Fördermittelbindung vereinbart werden.

Der Betreibervertrag ist im Entwurf bereits ausgearbeitet und wird in seinen wesentlichen Bestandteilen zur Grundlage für das zukünftige Vertragsverhältnis genommen. Er ist ebenfalls erhältlich über das

Kulturbüro der Landeshauptstadt Schwerin,
Puschkinstraße 13
19055 Schwerin
Telefon: 0385 59127-10
Fax: 0385 59127-22
E-Mail: mschwabe@schwerin.de

Im Fall der Anmietung des gesamten Objektes müssten die Regelungen des Betreibervertrages um entsprechende Regelungen ergänzt werden.

- E N T W U R F -

Zwischen der Landeshauptstadt Schwerin,

vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin,
nachfolgend „Stadt“ genannt

und

dem , nachstehend „Träger“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung:

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 11. März 2013 einen fördermittelunschädlichen Trägerwechsel des Soziokulturelles Zentrum "Speicher" zum 01.01.2014 beschlossen. Der Trägerwechsel ist mit dem Ziel verbunden, den Zuschussbedarf für die LH SN insgesamt auf max. 50.000 Euro zu reduzieren. Diesem Ziel dient die nachfolgende Vereinbarung.

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Stadt überlässt dem Träger ab dem 01.04.2014 zu einem jährlich zum Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres für das Vorjahr zu entrichtenden Mietzins in Höhe von 1,77 €/m² das ihr gehörende Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung: 130768 – Flur: 33 - Flurstück 64/5 im nachfolgenden Umfang von insgesamt 894,98 m², mithin in Höhe von 1.584,11 €/mtl. bzw.

19.009,37 €/jährlich

- Kellergeschoß (z.T.)
- Erdgeschoss (z.T.)
- 1. Obergeschoss (z.T.) jeweils nach Maßgabe des als **Anlage A 1** diesem Vertrag beigefügten Lageplanes

sowie das hierin befindliche Mobiliar und Inventar gemäß **Anlage A 2** unter Beibehaltung des Namens „Der Speicher“ zur zweckgebundenen Betreuung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen. Der Träger erhält von der Stadt für die Dauer der Betreuung eine Zuwendung in

Höhe von **jährlich 50.000,00 €**. Dem für das Soziokulturelle Zentrum "Der Speicher" Schwerin zu beschäftigenden Personal (einschließlich dem vorhandenen Personal und ohne Auszubildende) ist unbeschadet weitergehender Anforderungen tariflicher oder sonstiger Art bzw. unbeschadet der Rechte des vorhandenen Personales aus dem Betriebsübergang nach § 613 a BGB entsprechend den Regelungen des § 9 Absatz 7 Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern mindestens ein Stundenentgelt von 8,50 Euro (brutto) zu zahlen.

Ebenso ist der neue Träger verpflichtet, alle Leistungen mit Ausnahme der künstlerischen Leistungen zu den Mindestlohnbedingungen entsprechend dem § 9 Absatz 7 Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beschaffen.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist auf deren Verlangen, der Nachweis über die Einhaltung der Mindestlohnbedingungen zu erbringen.

Das Objekt wurde mit Städtebauförderungsmitteln für bestimmte Nutzungszwecke saniert. Deshalb liegt eine Fördermittelbindung nach Landeshaushaltsordnung auf dem Objekt. Die diesbezüglichen Fördermittelbescheide sind als **Anlage A 3** beigefügt und werden ausdrücklich zum Gegenstand dieses Vertrages gemacht. Die sich hieraus ergebenden Zweckbindungen sind für den Träger bindend. Der Träger haftet gegenüber der Stadt im Innenverhältnis für Verstöße gegen die Zweckbindung.

§ 2 Rechte und Pflichten

(1) Die Stadt vermietet das Objekt an den Träger.

(2) Der Träger hat das Objekt ausschließlich zu folgenden Zwecken und unter folgenden Bedingungen zu nutzen:

Der Träger wird in dem in § 1 genannten Gebäude Veranstaltungen durchführen, die in ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Vielfalt im Grundsatz dem Angebot entsprechen, das bisher in der Einrichtung durchgeführt worden ist. Das schließt die moderate Anpassung des Programms bei Veränderungen der Veranstaltungslandschaft nicht aus. Darüber hinausgehende Änderungen oder Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.

(3) Der Träger ist verpflichtet, alle Leistungen zu erbringen, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Vertragsgegenstandes erforderlich sind.

Im einzelnen hat der Träger die folgenden Leistungen zu erbringen:

- Beibehaltung des Namens „Der Speicher“

- Weiterführung des Betriebes des soziokulturellen Zentrums „Der Speicher“
- Beibehaltung und ggf. Erweiterung der bisherigen kulturellen Angebote, im Besonderen als Veranstalter von Konzerten (wie z.B. Blues, Rock, Reggae, Folk, Tango, Flamenco, Klezmer etc.), als auch von Lesungen, Kabarett, Comedy, Theater, Kinderveranstaltungen, Versammlungen, Feiern, Film-Veranstaltungen u.v.m.
- Beibehaltung und ggf. Erhöhung der bisherigen Anzahl von Erwachsenenveranstaltungen im Umfang von ca. 120 Veranstaltungen jährlich
- Beibehaltung und ggf. Erhöhung der bisherigen Anzahl von Kinder- und Jugendlichenveranstaltungen im Umfang von ca. 20 Veranstaltungen jährlich
- Beibehaltung und ggf. Erhöhung der bisherigen Zuschauerzahlen bei den Veranstaltungen im Umfang von 15.000 – 20.000 Besuchern jährlich
- Absicherung der Gastronomischen Versorgung der Besucher, ggf. auch mithilfe Dritter, im Besonderen unter Beachtung der hygienerechtlichen Vorschriften
- Absicherung der sanitären Versorgung der Besucher
- Beibehaltung und ggf. Ausweitung der bisherigen Veranstaltungstage Freitag & Samstag, auch Wochentags (Erwachsenenveranstaltungen) sowie Wochentags und Sonntags (Kinder-Jugendveranstaltungen)
- Pflegliche Nutzung des technischen Equipment (s. Anlage 2)
- Einholung der Zustimmung der Stadt bei beabsichtigten Veranstaltungen, bei denen Zweifel an der Vereinbarkeit mit dem Gesetz oder guten Sitten bestehen
- Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- Einholung von behördlichen Genehmigungen
- Benennung von rund um die Uhr erreichbaren autorisierten Ansprechpartnern, die den Träger in allen seine Leistung betreffenden Fragen vertreten
- Ersatzbeschaffung von auf eigene Kosten betriebsnotwendigem Inventar, gleichgültig, ob es sich um einen gewöhnlichen Abgang handelt oder um einen Abgang in Folge eines von dem Träger nicht zu vertretenden Umstandes bei im Übrigen entschädigungslosem Übergang in das Eigentum der Stadt.

(4) Die Stadt wird keine konkurrierenden Versammlungsstätten in Schwerin betreiben, die im Wettbewerb zu den gewerblichen Interessen des Trägers stehen.

(5) Sämtliche Einnahmen aus der Durchführung von Veranstaltungen stehen während der Vertragslaufzeit ausschließlich dem Träger zu.

§ 3 Personalübergang

(1) Der Träger tritt gemäß § 613 a BGB in die Rechte und Pflichten aus den zum 01.01.2014 bestehenden Arbeitsverhältnissen zwischen der Stadt und den in der Einrichtung tätigen städtischen Mitarbeitern gemäß **Anlage A 4** ein. Dies gilt nicht für diejenigen Mitarbeiter, die dem Übergang des Arbeitsverhältnisses fristgemäß widersprochen haben.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, den Träger von allen Ansprüchen freizustellen, die aus Arbeitsverhältnissen geltend gemacht werden, die nicht in **Anlage A 4** aufgeführt und auf den Träger übergegangen sind.

(3) Der Träger wird die auf ihn übergehenden Mitarbeiter der Stadt für die Dauer von mindestens 5 Jahren zu unveränderten Bedingungen weiterbeschäftigen, soweit mit diesen Änderungen keine Vergünstigungen für die Beschäftigten verbunden sind. Die Rechte der Arbeitnehmer aus § 613 a BGB werden im Übrigen uneingeschränkt gewahrt. Die bei der Stadt erworbenen und festgesetzten Beschäftigungszeiten der übergehenden Mitarbeiter werden vom Träger anerkannt und übernommen.

(4) Die bisher für die auf den Träger übergegangenen Mitarbeiter geltenden Dienstvereinbarungen und schriftlichen Absprachen bleiben nach Art und Regelungsinhalt unberührt. Sie gelten ohne jede Änderung in der jeweiligen Form mit Wirkung für und gegen den Träger weiter.

(5) Der Träger verpflichtet sich, für die übergegangenen städtischen Mitarbeiter eine Vereinbarung zur Fortsetzung der Pflichtversicherung bei der kommunalen Versorgungskasse MV abzuschließen.

(6) Der Träger verpflichtet sich, die übergegangenen Mitarbeiter jeweils einer ihrer Tätigkeit bei der Stadt entsprechenden gleichwertigen Tätigkeit für die Dauer von mindestens fünf Jahren zu beschäftigen.

(7) Im Fall der Liquidation, der Auflösung oder der Insolvenz des Trägers haben alle nach Ziffer 1 übergegangenen Mitarbeiter innerhalb von fünf Jahren nach Übergang der Arbeitsverhältnisse das volle und uneingeschränkte Rückkehrrecht zum Verpächter.

§ 4 Haftungsvereinbarungen

(1) Der Träger haftet entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Stadt oder Dritten aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages während der Dauer des Vertrages entstehen, es sei denn, der Träger weist nach, dass er die Schäden nicht zu vertreten hat.

(2) Im Innenverhältnis stellt der Träger die Stadt von Ansprüchen Dritter frei, soweit diese Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages gegen den Träger berechtigterweise geltend gemacht werden.

(3) Soweit sich aus diesem Vertrag und den gesetzlichen Vorschriften Verpflichtungen der Stadt ergeben, deren Erfüllung die Kenntnis tatsächlicher Gegebenheiten im Bereich der dem Träger überlassenen Räumlichkeiten und Grundstücksflächen voraussetzt (insbesondere Wartungspflichten, Versicherungspflichten), ist der Träger verpflichtet, sich durch ordnungsgemäße Kontrollen zu informieren und die Stadt rechtzeitig zu benachrichtigen.

§ 5 Zustandserhaltungspflichten

(1) Der Träger verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Einrichtung mit den von ihm genutzten , Räumen und Außenanlagen pfleglich und im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bauliche Veränderungen dürfen vom Träger nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Träger hat auf eigene Kosten veranstaltungsbedingte Vandalismusschäden zu beseitigen. Ansprüche, die der Stadt aufgrund von Vandalismusschäden gegen Dritte zustehen, tritt diese an den Träger ab. soweit dieser für die Schäden aufkommen muss.

(2) Die Stadt darf ihrerseits sämtliche erforderlichen, über Schönheitsreparaturen hinausgehende Renovierungsarbeiten, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Räume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Trägers, jedoch mit angemessener Rücksichtnahme auf seine Interessen vornehmen.

§ 6 Versicherungen

(1) Der Träger ist verpflichtet, alle für die vertragsgerechte Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlichen und üblichen Versicherungen abzuschließen. Er wird insbesondere die folgenden Versicherungen abschließen:

- Haftpflichtversicherung, welche die Risiken der Veranstaltung größtmöglich absichert
- Inhaltsversicherung, welche die Risiken Feuer, Einbruch und Leitungswasser abdeckt. Die Inhalte sind zum Neuwert zu versichern.

(2) Der Träger ist verpflichtet, der Stadt auf deren Verlangen den Abschluss sowie den Fortbestand des von ihm gem. Abs. 1 vorzuhaltenden Versicherungsschutzes durch Vorlage der jeweiligen Versicherungspolice einschließlich der für diese Versicherungen jeweils geltenden Bedingungen - in deren jeweils aktuellen Fassungen - nachzuweisen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen des Versicherungsschutzes.

§ 7 Kosten

(1) Sämtliche aus der Vertragserfüllung entstehenden sowie mit der Nutzung der Einrichtung verbundenen Kosten, mit Ausnahme der sich aus § 5 Abs. 2 ergebenden Kosten, einschließlich der anteiligen Gemeinkosten sowie der anteiligen Gebäudeversicherungskosten, trägt der Träger. Soweit die Stadt im Zusammenhang mit den vg. Kosten gegenüber den Gläubigern zahlungspflichtig ist, erfolgt die Zahlung des Trägers für die Stadt.

(2) Der Träger ist auf eigene Kosten für die Reinigung, Schnee- und Glatteisbeseitigung auf dem Grundstück verantwortlich.

(3) Der Träger trägt für sämtliche von ihm genutzten technischen Geräte unmittelbar sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Reinigung/Wartung hat, soweit technisch erforderlich, mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

§ 8 Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Die Rechte aus diesem Nutzungsvertrag sind nicht übertragbar.

(2) Dem Träger ist die zeitweilige Überlassung von Räumen an Dritte im Zusammenhang mit der gastronomischen Versorgung der Besucher von Veranstaltungen, ggf. auch in Form eines eigenständigen Nutzungs- oder Mietvertrages gestattet. Die Stadt ist in diesem Fall von etwaigen Ansprüchen des Dritten vom Träger freizuhalten.

[(3) Für andere als die in § 2 Absatz 1 genannten Veranstaltungen bedarf der Träger der rechtzeitig vorher einzuholenden Zustimmung der Stadt.

§ 9 Hausrecht

(1) Das Hausrecht wird von dem Träger ausgeübt. Beauftragte der Stadt können jederzeit die Räume zur Prüfung ihres vertragsgerechten Zustandes betreten, wobei auf den Betrieb der Einrichtung Rücksicht zu nehmen ist.

(2) Steht die Beendigung des Vertragsverhältnisses fest, so ist von diesem Zeitpunkt an Beauftragten der Stadt zusammen mit Interessenten für eine künftige Nutzung der Zugang zu den Räumen während der Bürostunden des Trägers zu ermöglichen.

(3) Der Träger hat, notfalls durch Hinterlegung von Schlüsseln bei der Stadt, dafür zu sorgen, dass die Räume im Bedarfsfall jederzeit von Beauftragten der Stadt betreten werden können.

§ 10 Gebot der nachbarrechtlichen Rücksichtnahme

(1) Der Träger hat sicherzustellen, dass durch seine Tätigkeit die Belange der Anlieger nicht über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen. Der Träger hat die Stadt von diesbezüglichen Ansprüchen der Anlieger freizustellen.

(2) Auf den Freiflächen dürfen Gegenstände nur abgestellt oder gelagert werden, soweit dies nach den einschlägigen Ordnungsvorschriften zulässig ist.

§ 11 Ergänzende Anwendung der Mietrechtlichen Bestimmungen

Soweit diese Vereinbarung keine Regelung enthält, gelten für das Nutzungsverhältnis die Vorschriften des Bürgerlichen Rechts über Miete und Pacht entsprechend.

§ 12 Rückgabe des Mietobjektes

(1) Bei Vertragsbeendigung sind die Mietgegenstände in einem funktionsfähigen und mängelfreien Zustand an die Stadt zurückzugeben.

(2) Streiten sich die Parteien bei Beendigung des Vertrages darüber, ob sich das Objekt in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, hat ein auf Antrag der Stadt oder des Trägers von der IHK zu Schwerin zu benennender Sachverständiger hierüber zu entscheiden. Für die Kosten dieses schiedsgutachterlichen Verfahrens gelten §§ 91 ff. ZPO entsprechend; der Schiedsgutachter hat auch über die Verteilung der Kosten zu entscheiden.

§ 13 Umsatzsteuer

(1) Die Parteien gehen davon aus, dass die § 1 Satz 2 genannte Zuwendung von der Umsatzsteuer befreit ist. Die Stadt wird gem. § 89 Abs. 2 AO bei der zuständigen Behörde eine verbindliche Auskunft einholen.

(2) Sollte sich eine Umsatzsteuerpflicht aus der vertragsgegenständlichen Leistung ergeben, ist die Stadt berechtigt, die Umsatzsteuer nach zu berechnen.

<Ggf. zusätzlich

§ 13 a Zahlungsvereinbarung/ Aufrechnungserklärung

Die Parteien verständigen sich auf eine Aufrechnung der vg. in § 1 benannten gegenseitigen Forderungen dahingehend, dass der jährlich im Nachhinein für das Vorjahr zu entrichtende Pachtzins in jeweiliger Höhe gegenüber der jährlich im Voraus zu gewährenden Zuwendung jeweils aufgerechnet wird. Dementsprechend reduziert sich der tatsächlich aus der Zuwendung jährlich zu zahlende Betrag auf **30.990,63 €**. Im Falle der Beendigung des Vertragsverhältnisses erfolgt Endabrechnung.>

§ 14 Vertragsdauer

(1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Unbeschadet der Möglichkeiten einer Kündigung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund ist jede der Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von einem Jahr jeweils zum Jahresende zu kündigen.

(2) Die Stadt hat ferner ein Recht zur sofortigen Kündigung, wenn der Träger seinen vertraglichen Pflichten, im Besonderen denjenigen in § 2 Abs. 3 aufgeführten Verpflichtungen ohne Verschulden der Stadt nicht nachkommt.

§ 15 Schriftformerfordernis

(1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sowie Kündigungserklärungen bedürfen der Schriftform.

(2) Gerichtsstand für beide Parteien ist Schwerin.

Schwerin, den

.....

.....

	<i>Finanzierung DER SPEICHER gesamt Stand: 2013</i>	<i>Speicher Gebäude- kosten, wenn VA- Betrieb abgegeben wird (ohne Erträge aus Vermietung)</i>
Erträge gesamt	185.000,00 €	-
davon VA	157.700,00 €	
davon Gastro	9.000,00 €	
Aufwendungen ges.	384.000,00 €	
davon Personalk. (dav. geringfüg. Beschäftigte)	140.200,00 € IST 2012: 97.410,24 € (12.600,00 €)	
davon Sach- u. Dienstleistungen	16.100,00 €	
davon VA-Kosten	147.000,00 €	18.500 00 €
davon ZGM	80.700,00 €	+50.000,00 € Zuschuss LHSN
Zuschuss	199.000,00 €	68.500,00 €