

Besitzüberlassungsvertrag Bürgerzentrum Schildgen/Katterbach

Zwischen dem

TUS Schildgen
vertreten durch den Vorstand
Odenthaler Markweg 60
51469 Bergisch Gladbach,

im folgenden „TUS“ genannt,

und

der Stadt Bergisch Gladbach
vertreten durch den Bürgermeister
Postfach 20 09 20
51439 Bergisch Gladbach,

im folgenden „Stadt“ genannt,

wird folgender **Besitzüberlassungsvertrag** geschlossen:

Präambel

Der TUS beabsichtigt die Übernahme des Bürgerzentrums Schildgen zur Nutzung als Vereinshaus, verbunden mit der weiteren Nutzung des Gebäudes als Bürgerzentrum. Zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sowie der Nutzung und Belegung des Bürgerzentrums Schildgen vereinbaren die Parteien folgende Regelungen:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind die Nutzung des Gebäudes als Vereinshaus für den TUS und die Nutzung als soziokulturelles Zentrum (Bürgerzentrum) sowie die Vermietung und die Belegungsrechte. Hierzu stellt die Stadt Gebäude, Außenflächen und das vorhandene städtische Inventar zur Nutzung unentgeltlich zur Verfügung. Die überlassenen Flächen sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Besitzüberlassungsvertrages.

Der Verein ist nach vorheriger Zustimmung der Stadt berechtigt, außen an dem Bürgerzentrum eine Beschilderung mit dem Hinweis darauf anzubringen, dass das Gebäude und die dazugehörenden Grundflächen auch als Vereinsheim des Vereins genutzt werden.

§ 2 **Durchführungspflichten**

Die Stadt stellt das Grundstück Gemarkung Paffrath 054942, Flur 29, Flurstück - Nr. 26 , groß 1.339 m², davon 463,09 m² bebaut mit dem Bürgerzentrum Schildgen ab dem 01. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2006 zur Verfügung und überlässt dem TUS den Besitz an diesem Gebäude und den dazu gehörenden Grundflächen.

§ 3 **Zweck**

1. Der Verein betreibt und nutzt das Gebäude und die dazu gehörenden Grundflächen als Vereinsheim.

Weiterhin betreibt er das Bürgerzentrum und die dazu gehörenden Grundflächen als soziokulturelles Zentrum auf der Grundlage der von der Bürgermeisterin der Stadt Bergisch Gladbach am 18.07.2000 verfügten "Benutzungsordnung für das Bürgerzentrum Schildgen/Katterbach", § 1, 3, 5, 6, 8, 9 und 11 (Anlage 2).

Neben den gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen soll es bevorzugt von Verbänden, Vereinen, Gruppen und Privatpersonen aus dem Stadtgebiet für Kurse und Zusammenkünfte im Rahmen der Benutzungsordnung und der geltenden Sicherheitsvorschriften und des Immissionsschutzgesetzes zur Verfügung gestellt werden, steht aber auch für Gewerbeschauen, Verkaufsveranstaltungen und Antikmärkte in vertretbarem Umfang zur Verfügung.

2. Die Annahme von politischen Veranstaltungen bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Auf Wunsch der Stadt sind ihr die Mietverträge in Kopie vorzulegen.
3. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig.
4. Der Verein darf seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder deren Ausübung weder ganz noch teilweise auf Dritte übertragen.
5. Eine Änderung der derzeit gültigen Satzung des Vereins ist der Stadt unaufgefordert mitzuteilen.

§4 **Nutzer**

Der Verein räumt nach Maßgabe des geltenden Rechts, insbesondere der o. g. Benutzungsordnung, den Bestimmungen dieses Vertrages und der vorhandenen Möglichkeiten vorrangig allen natürlichen und juristischen Personen, die im Stadtteil Schildgen/Katterbach ihre Wohnung oder ihren Arbeitsplatz bzw. ihren Sitz haben, einen Anspruch auf Benutzung der Einrichtung ein.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Recht, bis zu viermal jährlich das Bürgerzentrum auch am Wochenende (d.i. Samstag und Sonntag) ohne Nutzungsentgelt, jedoch mit Erstattung der Reinigungskosten zu nutzen. Die Ablehnung eines Mietantrags ist nur aus terminlichen Gründen möglich, wenn nachweislich das Bürgerzentrum zum gewünschten Termin bereits vermietet worden ist.

Der Verein und die Stadt sind als Vertragspartner berechtigt und verpflichtet, das Hausrecht für die jeweilige Veranstaltungen selbst auszuüben.

§5 **Personal**

1. Der Verein stellt das für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen erforderliche persönlich und fachlich geeignete Personal und zahlt die Vergütung. Ein Arbeits- bzw. Dienstverhältnis besteht auf der Basis schriftlich abzuschließender Arbeits- und Dienstverträge ausschließlich mit dem Verein.
2. Das bisherige städtische Personal (HausmeisterIn, Reinigungskräfte) wird in anderen städtischen Einrichtungen eingesetzt. Eine Übernahme durch den TUS Schildgen erfolgt nicht.

§6 **Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände**

1. Zum Zeitpunkt der Übergabe ist das Bürgerzentrum Schildgen mit der zum Betrieb als Bürgerzentrum erforderlichen Ausstattung entsprechend dem als Anlage beigefügten Inventarverzeichnis (Anlage 3) durch die Stadt versehen. Darüber hinausgehend benötigte Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände können städtischerseits nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage angeschafft werden.

Die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen (bis zu 500,00 € pro Gegenstand) obliegt dem Verein. Die übrige Ersatzbeschaffung obliegt der Stadt, soweit sie im Rahmen der bewilligten Zuschüsse notwendig ist.

Der Verlust oder die Beschädigung von Einrichtungsgegenständen durch Mieter sind von diesen zu ersetzen; der Verein haftet für die Ersatzbeschaffung und macht seine Ansprüche gegenüber dem Mieter geltend.

2. Das in der Anlage 3 aufgeführte Inventar bleibt Eigentum der Stadt. Das gilt auch für Gegenstände, die ausschließlich mit Mitteln des Landes und/oder teilweise mit Mitteln des Landes und/oder der Stadt beschafft werden. Sie stehen dem Verein fortan gemäß § 1 des Vertrages unentgeltlich zur Verfügung.
3. Die Nutzungsübertragung erfolgt unentgeltlich und insbesondere ohne Anspruch auf Rückgabe eines vom Verein bei der Beschaffung geleisteten Eigenanteils.
4. Soweit der Verein mit anderen Mitteln Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände erwirbt, sind diese in ein gesondertes Inventarverzeichnis aufzunehmen. Sie sind Eigentum des Vereins. Sollte die Vertragsbeziehung enden, kann der Verein die Einrichtungs- und Gegenstände an sich nehmen oder alternativ der Stadt gegen einen Wertausgleich zur Verfügung stellen; sie gehen dann in das Eigentum der Stadt über.

5. Beide Inventarverzeichnisse sind von den Vertragspartnern bis zum 31.03. eines jeden Jahres zu überprüfen und abzuzeichnen.

§7 **Unterhaltung**

Die Stadt unterhält die dem Verein überlassenen Gebäude. Um den ordnungsgemäßen Zustand der Gebäude zu erhalten, ist der Verein verpflichtet, alle auftretenden Schäden und Mängel insbesondere an der Sanitär- und Heizungsanlage unverzüglich anzuzeigen. Der/die zuständige Sachbearbeiter/in wird dem Verein schriftlich mitgeteilt. Der Verein hat auch die für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes erforderlichen Handlungen der Stadt zu dulden.

Bei Gefahr im Verzuge hat der Verein das Recht und die Pflicht, notwendige Maßnahmen sofort ausführen zu lassen und hierüber der Stadt zu berichten.

Eine Auftragserteilung über die unumgänglichen Sofortmaßnahmen hinaus bleibt der Stadt vorbehalten.

Zu baulichen Veränderungen der ihm überlassenen Räumlichkeiten ist der Verein auch in dringenden Fällen nicht berechtigt.

Das Recht der Stadt, Baumaßnahmen an der Einrichtung durchzuführen, bleibt unberührt.

Bauliche Maßnahmen erfolgen in Absprache mit dem Verein.

§8 **Schönheitsreparaturen/Renovierung**

Die Veranlassung kleinerer Reparaturen im Einzelfall bis zu 500,00 € und von Schönheitsreparaturen obliegt dem Verein. Größere Reparaturen, die die vereinbarte Kostengrenze überschreiten, werden erst nach vorheriger schriftlicher Absprache durch die Stadt veranlasst.

§9 **Bewirtschaftung**

Die laufenden Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Gas, Müllabfuhr und Schornsteinreinigung und die Personalkosten sind vom Verein zu erwirtschaften und aus den erzielten Einnahmen zu bestreiten. Sie sind unmittelbar vom Verein ab Vertragsbeginn an die Dienstleister zu zahlen.

§10 **Miete**

Der Verein ist berechtigt, für die Nutzung des Bürgerzentrums ein Nutzungsentgelt festzusetzen und einzunehmen. Die Höhe des Nutzungsentgeltes orientiert sich an den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der Gemeinnützigkeit. Als Richtlinie für die Berechnung des Nutzungsentgeltes, die die Nutzer des Bürgerzentrums zu zahlen haben, gilt die bisherige Entgeltordnung für das Bürgerzentrum Schildgen. Eine Steigerung des Nutzungsentgeltes um mehr als 20 % bedarf der Genehmigung durch die Stadt.

Die Einnahmen dienen vorrangig zur Deckung der Kosten, die durch die Bewirtschaftung, Unterhaltung und den Personaleinsatz entstehen sowie zur Bildung von Rücklagen.

Die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Bürgerzentrum werden getrennt von der normalen Vereinsgeschäftstätigkeit im Rahmen eines Sonderhaushalts erfasst. Hierzu richtet der Verein ein Sonderkonto ein. Über dieses Sonderkonto werden alle Einnahmen aus der Vermietung wie auch der gesamte sonstige Zahlungsverkehr in Angelegenheiten des Bürgerzentrums abgewickelt.

§ 11 **Betriebskostenzuschuss**

Der zum Betrieb des Bürgerzentrums erforderliche, nicht rückzahlbare Zuschuss wird durch Vorab - Zahlungen der Stadt in Höhe von 12.000,00 € jährlich, aufgeteilt in gleichmäßigen Raten zu je 3.000,00 € auf das vom Verein eingerichteten Sonderkonto zur Verfügung gestellt.

Der städtische Zuschuss dient zur Deckung der dem Verein durch die Verwaltung und den Betrieb des Bürgerzentrums entstehenden Kosten.

Die Zahlungen sind jeweils bis zum 3. eines jeden Quartals im Voraus fällig. Maßgebend ist das Datum der Gutschrift auf dem Sonderkonto.

Die Verwendung des städtischen Zuschusses wird nach Abschluss der Rechnungsjahres durch entsprechende Belege nachgewiesen und durch die Stadt – Fachbereich 4 - geprüft.

§12 **Recht zum Betreten**

Die Vertreter der Stadt sind berechtigt, die Einrichtung nach Anmeldung zu betreten.

§ 13 **Haftung**

1. Der TUS ist bei einer eigenen Nutzung des Bürgerzentrums verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Stadt an dem Gebäude, der Einrichtung, den Zugangswegen und den übrigen Außenflächen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der TUS bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung. Unberührt bleibt auch die Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden unter Ausschluss der Haftung des TUS nach § 837 BGB.

2. Der TUS ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäude zu unterrichten, die zu einer Haftung der Stadt gemäß § 836 BGB führen können.
3. Der TUS stellt die Stadt von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter, insbesondere auch der übrigen Nutzer, Mieter und Besucher des Bürgerzentrums für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der Räume, der Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sowie der Zugänge und der übrigen Außenflächen stehen. Diese Regelung entfällt, wenn der Schaden durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand des Gebäudes oder ausschließlich durch die Stadt oder ihre Bediensteten verursacht worden ist.
4. Dem TUS obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Innenräume einschließlich der Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände, der Zugangswege und der Außenflächen (insbesondere Wegereinigung und Winterdienst).
5. Schäden am Gebäude oder Einrichtungsgegenständen, die von Mietern verursacht wurden, sind seitens des Vereins gegenüber den jeweiligen Nutzern geltend zu machen.
6. Der TUS hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu unterhalten, die die vorstehend genannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtung abdeckt. Der Verein hat der Stadt über den Abschluss einer solchen Versicherung sowie die fristgerecht gezahlten jährlichen Versicherungsprämien jeweils geeignete Nachweise zu erbringen.
7. Die Gebäudeversicherung trägt die Stadt.

§ 14 **Vertragsbeginn, Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt mit dem 01.01.2005 und wird zunächst bis zum 31.12.2006 abgeschlossen. Die bei Vertragsabschluss bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Stadt mit Mietern des Bürgerzentrums werden vom Verein übernommen.

Wird der Vertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert sich seine Dauer um jeweils 5 Kalenderjahre.

Der Vertrag kann jeweils mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden.

2. Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der Verein nicht mehr die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Aufgaben gibt.
3. Jeder Vertragspartner ist zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der andere Vertragspartner in erheblicher Weise gegen Bestimmungen

dieses Vertrages verstößt. Dem Vertragspartner ist vorher die Möglichkeit zu geben, Abhilfe zu schaffen.

4. Die Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform.

§ 15 **Schlussbestimmungen**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere, ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Regelung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind gegenstandslos. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
3. Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist Bergisch Gladbach.
4. Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Bergisch Gladbach, den

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

TUS Schildgen e. V.

In Vertretung

Im Auftrag

vertretungsberechtigter Vorstand

Michael Kotulla

Dr. Lothar Speer