

**Betreff:****Soziokulturelles Zentrum: Nutzungsvertrag mit KufA e. V.****Organisationseinheit:**Dezernat IV  
41 Fachbereich Kultur**Datum:**

03.08.2017

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	10.08.2017	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	11.08.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	15.08.2017	N

**Beschluss:**

- 1) Dem Abschluss eines Vertrages (Anlage) über die Gebrauchsüberlassung der durch die Stadt Braunschweig im zukünftigen Gebäudekomplex Westbahnhof 13 angemieteten Flächen zum Betrieb eines Soziokulturellen Zentrums an den Verein KufA e. V. wird zugestimmt.
- 2) Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten bis zu einer Höhe von 110.000 €/Jahr für die Vertragsdauer zu übernehmen.

**Sachverhalt:**I. Genese:

Mit Beschluss vom 13. September 2016 (Drs.-Nr. 16-02129) hat der Rat der Stadt Braunschweig dem Abschluss eines Mietvertrages mit der WESTand GmbH zur Anmietung von Räumlichkeiten für ein Soziokulturelles Zentrum im Westbahnhof 13 zugestimmt. Der Vertrag wurde am 01.02.2017 notariell beurkundet.

Gleichsam wurde die Verwaltung mit den Vorbereitungen dafür beauftragt, dem Verein KufA e. V. die von der WESTand GmbH gemieteten Räumlichkeiten entgeltlos zur Verfügung stellen zu können und die entsprechenden vertraglichen Nutzungsbedingungen auszuhandeln (Drs.-Nr. 16-02633).

In Umsetzung des Beschlusses Drs.-Nr. 16-02633 wurde ein entsprechender Gebrauchsüberlassungsvertrag mit dem Verein KufA e. V. für das Soziokulturelle Zentrum entwickelt. Dieser Vertragsentwurf ist bereits mit KufA e. V. ausverhandelt.

II. Zur Struktur des Vertrages:

Es handelt sich in der Grundstruktur um eine Gebrauchsüberlassung an KufA e. V. mit der Option, die Räume nach Zustimmung durch die Stadt Dritten zum Gebrauch überlassen zu können. Er regelt die wesentlichen Fragen der Nutzung des Objektes durch den Verein KufA e. V. Darüber hinaus wird die kostenfreie Gebrauchsüberlassung und die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten festgelegt.

Wesentliche Regelungen sind:

Gegenstand:

Die mittels Mietvertrag von der WESTand GmbH durch die Stadt gemieteten Flächen des Westbahnhofes 13 werden KufA e. V. zum unentgeltlichen Gebrauch überlassen.

Vertragslaufzeit:

Der Vertrag wird für die Dauer von 10 Jahren beginnend mit der Übergabe abgeschlossen. Nach 10 Jahren verlängert sich der Vertrag um weitere fünf Jahre, wenn er nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der festen Vertragslaufzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Diese Laufzeit wurde in den Vertrag übernommen, um der Regelung im Mietvertrag zwischen der Stadt und der WESTand GmbH entsprechend Rechnung zu tragen.

Kostenfreie Überlassung und Betriebs- und Nebenkosten:

Das Soziokulturelle Zentrum im Westbahnhof 13 wird dem Verein KufA e. v. entgeltlos überlassen.

Die Stadt übernimmt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung und die ihr von der WESTand GmbH oder direkt von Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt werden, bis zu einer Gesamthöhe von 110.000 € pro Jahr. Die Stadt ist berechtigt, die darüberhinausgehenden Kosten dem Verein in Rechnung zu stellen. Übersteigen die Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der Abrechnung, die die Stadt von der WESTand GmbH oder direkt von Versorgungsunternehmen erhält, einen Betrag von 110.000 € pro Jahr, ist der Verein berechtigt, anhand des Wirtschaftsplans darzulegen, dass die über den Betrag von 110.000 € pro Jahr hinausgehenden Kosten vom Verein nicht getragen werden können. In diesem Falle haben entsprechende Verhandlungen mit der Stadt stattzufinden. In diesen Verhandlungen ist der Verein insbesondere berechtigt, Kostensteigerungen aufgrund von erhöhten Tarifen und Gebühren anzuführen.

III. Weiteres Verfahren nach Beschlussfassung:

Im Anschluss an den Beschluss dieser Vorlage wird der in der Anlage beigefügte Vertrag von der Stadt und von KufA e. V. unterzeichnet werden.

Der Investor WESTand GmbH hält nach aktuellem Bauzeitenplan eine Übergabe des Mietgegenstandes in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 für möglich.

Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Verwaltung die Planungen zur Ausstattung des Soziokulturellen Zentrums weiter vorantreiben und entsprechende Ausschreibungen und Beauftragungen vornehmen. Die notwendigen Mittel für die Ausstattung stehen mit den restlichen 500.000 € unter der Haushaltsstelle 5E.410006 zur Verfügung.

Die politischen Gremien werden über den weiteren Verlauf unterrichtet.

Dr. Hesse

**Anlage/n:**

Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Verein KufA e. V.