

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

03.08.2017

*Beratungsfolge*

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	10.08.2017	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	11.08.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	15.08.2017	N

*Sitzungstermin*

10.08.2017

*Status*

Ö

**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 Wirtschaftsplanes 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.

# Vertrag

zwischen

der Stadt Braunschweig, vertreten durch die Dezernentin für Kultur und Wissenschaft, Frau Dr. Anja Hesse, Schlossplatz 1, 38100 Braunschweig

- nachstehend Stadt genannt -

u n d

dem KufA e.V., vertreten durch die Vorstandsmitglieder Markus Wiener, Bernd Müller und Oliver Ding, Stegmannstraße 7, 38108 Braunschweig

- nachstehend Verein genannt -

## § 1

### Gegenstand

(1) Die Stadt hat mit separatem Mietvertrag von der WESTand GmbH einen Teil des Gebäudes Westbahnhof 13 (Soziokultureller Gebäudeteil) gemietet, den sie hiermit dem Verein zum Gebrauch überlässt.

Die Räumlichkeiten werden in dem Umfang zum Gebrauch überlassen, wie sie in der Betriebsbeschreibung zur Nutzung beschrieben sind, die als **Anlage 1** dem Vertrag beigelegt ist.

Die WESTand GmbH ermöglicht der Stadt für die Besucher und Mitarbeiter des Soziokulturellen Zentrums die entgeltlose Nutzung folgender Flächen:

- Freisitzfläche (ca. 60m<sup>2</sup>) für die im Raumprogramm genannte Gastronomie
- Entladefläche für Fahrzeuge zu Anlieferungszwecken für die Gastronomie
- Entladefläche für Fahrzeuge zu Anlieferungszwecken für den Saal des Vereins
- Flächen für Müllbehälter, auch für Abfälle der Gastronomie

- Flächen für den vorgesehenen Fettabscheider und dessen Entsorgung
- PKW-Einstellplätze und Fahrradstellplätze, ggf. im unmittelbaren Umfeld/Nachbarschaft.

Die Stadt wird dem Verein diese Flächen zur Verfügung stellen.

- (2) Die Stadt wird dem Verein Inventar kostenfrei zur Verfügung stellen. Die Parteien werden in einem Nachtrag eine Inventarliste erstellen, die Vertragsbestandteil wird. Der Verein ist für die Pflege der Inventarliste verantwortlich und legt diese einmal im Jahr der Stadt nach Anforderung vor.

Für Ersatzbeschaffungen des Inventars ist der Verein zuständig. Sollte innerhalb der Gewährleistungsfrist von Inventargegenständen ein Mangel auftreten, wird die Stadt sämtliche ihr gegen Dritte zustehende Ansprüche an den Verein abtreten, der diese Abtretung annimmt.

## § 2 Mietfreiheit

Der Gegenstand wird dem Verein entgeltlos überlassen.

Die Stadt übernimmt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß **Anlage 2** und die von der WESTand GmbH oder direkt von Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt werden, sowie die Instandhaltungskosten der von der Stadt eingebrachten technischen Anlagen, bis zu einer Gesamthöhe von 110.000,00 € pro Jahr.

Die Stadt ist berechtigt, die darüber hinausgehenden Kosten dem Verein in Rechnung zu stellen. Übersteigen diese Kosten einen Betrag von 110.000,00 € pro Abrechnungsjahr, ist der Verein berechtigt, anhand des Wirtschaftsplanes darzulegen, dass die über den Betrag von 110.000,00 € 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.

### § 3

#### Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag beginnt am Tage der Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Verein durch die Stadt. Die Übergabe soll nach derzeitiger Planung am ..... erfolgen.

Dem Verein ist bekannt, dass sich im Rahmen der Bauausführung Verzögerungen ergeben können und sich deshalb der Übergabetermin verschieben kann. Solche Verzögerungen haben auf diesen Vertrag zur Gebrauchsüberlassung keine Auswirkungen.

Bei Übergabe an den Verein wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und Vertragsbestandteil wird.

- (2) Der Vertrag wird für die Dauer von 10 Jahren beginnend mit der Übergabe fest 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.

Nach Ablauf des Verlängerungszeitraums von fünf Jahren verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Vertragsparteien ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- (3) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vertrag von der Stadt und auch vom Verein außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

- a) Ein solch wichtiger Grund ist für die Stadt insbesondere dann gegeben, wenn sich im Zuge der Haushaltsplanaufstellung abzeichnet, dass für das kommende Jahr Mittel zum Betrieb des Soziokulturellen Zentrums nicht mehr oder nur in stark verringerter Höhe zur Verfügung stehen.
- b) Die Stadt kann ferner den Vertrag außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Verein seine Veranstaltungen nicht diskriminierungsfrei organisiert und durchführt. Das ist z. B. dann der Fall, wenn der Verein Personen nicht ausschließt, die eine

fremdenfeindliche, rassistische, homophobe, gewaltverherrlichende, antisemitische, links- bzw. rechtsextreme ausländerfeindliche Verhaltensweise, Lebensanschauung oder politische Meinung vertreten. Gleiches gilt auch, wenn das Mitführen von Gegenständen, Materialien und/oder Medien mit einem rassistischen, fremdenfeindlichen, homophoben, gewaltverherrlichenden, antisemitischen, diskriminierenden, ausländerfeindlichen sowie links- bzw. rechtsextremen Inhalt nicht untersagt wird. Entsprechendes gilt insbesondere für Kleidung, z. B. Schriftzüge und/oder Symbole und/oder Körperschmuck. Ein solcher wichtiger Grund liegt auch vor, wenn der Verein Äußerungen, Gesten und/oder ein äußeres Erscheinungsbild, die bzw. das nach Art und Inhalt objektiv geeignet sind, Dritte zu diffamieren oder zu verletzen, insbesondere aufgrund von Hautfarbe, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung, Abstammung bzw. ethnischer Herkunft nicht verbietet.

- c) Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung liegt für die Stadt ebenfalls vor, wenn der Mietvertrag zwischen der Stadt und der WESTand GmbH – unabhängig aus welchem Grund – endet. Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen, zu dem das Mietverhältnis mit der WESTand GmbH endet. Dieses Kündigungsrecht besteht auch während der Festmietzeit und des Optionszeitraumes.

Die außerordentliche fristlose Kündigung ist zu begründen und bedarf der Schriftform.

#### **§ 4**

##### **Obliegenheiten und Haftung des Vereins**

- (1) Der Verein verpflichtet sich zur Einhaltung der bau- und ordnungsrechtlichen Vorschriften bei dem Gebrauch des Gegenstandes, soweit dies nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers liegt.
- (2) Der Verein verpflichtet sich, seine Veranstaltungen in jeglicher Hinsicht diskriminierungsfrei zu organisieren und durchzuführen. Der Verein ist bereit, dies mit der Stadt abzustimmen.

Überdies hat der Verein über die bereits hergestellten Voraussetzungen eine optimale Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung sicherzustellen.

- (3) Die Räumlichkeiten, die dem Verein zum Gebrauch überlassen werden, sind von ihm pfleglich zu behandeln und zu reinigen.

Die Stadt untersagt das Rauchen im Gebäude.

- (4) Der Verein darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt mit Stoffen umgehen, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden.

Vor Aufstellung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschrank etc.) hat sich der Verein über die Zulässigkeit der Belastung der Geschosdecken über die Stadt beim Eigentümer des Gebäudes zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden.

- (5) Der Verein haftet für jede Beschädigung des Vertragsgegenstandes und des Inventars, die von ihm, von seinen Angehörigen, seinen Angestellten, Mitarbeitern, Besuchern, Kunden, Lieferanten und Handwerkern sowie sonstigen Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind.
- (6) Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen am Grundstück und Gebäude außerhalb des Vertragsgegenstandes, die von dem Verein und den vorgenannten in Absatz 5 genannten Personen verursacht worden sind, sind vom Verein unaufgefordert unverzüglich zu beseitigen.
- (7) Der Verein trägt in Bezug auf die von ihm ausschließlich genutzten Flächen die Verkehrssicherungspflicht. Im Verhältnis zu Dritten stellt der Verein die Stadt insoweit von jeglicher Haftung frei.
- (8) Der Verein wird für sich, seine Mitarbeiter und Besucher eine in dem für die Branche des Vereins üblichen Umfang ausreichende Haftpflichtversicherung gegen alle Schäden und Risiken am Grundstück und Gebäude sowie eine Glasversicherung aufrechterhalten. Die Stadt kann für solche Schäden nicht in Anspruch genommen werden. Der Verein weist der Stadt auf Aufforderung die abgeschlossenen Versicherungen nach.  
Der Verein versichert sein Eigentum gegen alle Risiken selbst.

**§ 5****Bauliche Veränderungen**

- (1) Für Ein- und Umbauten im Objekt einschließlich der Anbringung/Veränderung von fest installierten Einrichtungen bedarf der Verein der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, der er vorab geeignete Pläne vorlegen wird. Entsprechendes gilt für die Anbringung/Veränderung von üblichen Reklameeinrichtungen, Schildern und sonstigen besonderen Betriebseinrichtungen außerhalb des Objektes.
- (2) Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegt dem Verein, der auch sämtliche mit der Durchführung dieser Maßnahme verbundenen Kosten zu tragen hat. Behördliche Genehmigungen sind der Stadt vor Beginn der Maßnahmen vorzulegen. Soweit technische Anlagen von KufA eingebracht werden, die einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Verein auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnis der Stadt nachzuweisen. Bei Durchführung der Maßnahmen ist auf die Belange der übrigen Nutzer des Objekts die größtmögliche Rücksicht zu nehmen.
- (3) Der Verein haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm durchgeführten Baumaßnahmen entstehen. Er hat die Stadt insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

**§ 6****Betreten der Räume**

- (1) Die Stadt oder ihr Beauftragter ist in angemessenen Zeitabständen berechtigt, die Räume während der Geschäftszeit nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Notwendigkeit der vorherigen Ankündigung.
- (2) Ist der Vertrag gekündigt oder beabsichtigt der Eigentümer den Verkauf des Grundstücks, so sind die Stadt oder ihr Beauftragter auch zusammen mit Miet- bzw. Kaufinteressenten berechtigt, die Räume nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen. Die Stadt wird den Verein schnellstmöglich informieren, sollte der Eigentümer derartige Pläne beabsichtigen. Sofern die Stadt Kenntnis darüber erhält, dass die Eigentümerin den Verkauf des Grundstücks beabsichtigt oder der zwischen der

Stadt und der Eigentümerin geschlossene Vertrag gekündigt ist, wird die Stadt den Verein schnellstmöglich informieren.

## **§ 7**

### **Gebrauchsüberlassung**

- (1) Eine Überlassung des Gebrauchsrechts an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig. Der Stadt steht das Recht zur Verweigerung der Zustimmung zu.

## **§ 8**

### **Rückgabe**

- (1) Der Verein ist verpflichtet, der Stadt den Vertragsgegenstand am letzten Tag der Vertragslaufzeit vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben.
- (2) Schlüssel und Codekarten sowie vom Verein gefertigte Nachschlüssel und Codekarten sind zurückzugeben.
- (3) Der Verein hat den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern die Stadt die Übernahme etwa vom Verein veranlasster Veränderungen bzw. in den Vertragsgegenstand eingebrachte Einrichtungen ablehnt.
- (4) Das von der Stadt dem Verein überlassene Inventar wird in einem dem üblichen Wartungszustand entsprechenden Zustand an die Stadt zurückgegeben. Schäden, die nicht durch Abnutzung entstanden sind, beseitigt der Verein vor Rückgabe.

## **§ 9**

### **Rechtsübertragung**

- (1) Ein Wechsel in der Rechtsperson des Vereins berechtigt die Stadt zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages.
- (2) Im Falle eines Wechsels im Vereinsvorstand ist der Verein verpflichtet, die Stadt darüber unverzüglich zu informieren.

**§ 10****Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem gesetzlich zulässigen am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Auf diesen Vertrag findet deutsches Recht Anwendung.
- (4) Gerichtsstand ist Braunschweig.

**Anlagenverzeichnis:**

- |                 |   |  |  |  |  |
|-----------------|---|--|--|--|--|
| <b>Anlage 1</b> | <b>Betriebsbeschreibung Stand 09.01.2017</b>                                      |  |  |  |  |
| <b>Anlage 2</b> | <b>Aufstellung über die Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungskosten</b> |  |  |  |  |

**Soziokulturelles Zentrum  
Westbahnhof 13**

**Betriebsbeschreibung**

**Mietbereich Stadt Braunschweig / KufA e.V.**

**Stand 09.01.2017**

Das Soziokulturelle Zentrum ist eine Mietfläche der Stadt Braunschweig im Neubau der Investorin WESTand GmbH am Westbahnhof 13. Die Mietfläche wird gemäß (Untermiet-)Vertrag an den Verein KufA, Kultur für Alle e.V., übergeben.

Zum Soziokulturellen Zentrum gehören insbesondere ein Saal für kulturelle Veranstaltungen, ein Bistro mit zugehöriger Küche, sowie verschiedene Gruppenräume für Gesprächskreise, Kreativgruppen, Schulungen und Vortragsveranstaltungen.

**Betriebszeiten**

montags – mittwochs:	10:00 – 24:00 Uhr
donnerstags:	10:00 – 2:00 Uhr
freitags – samstags	10:00 – 4:00 Uhr
sonntags	10:00 – 24:00 Uhr

**Nutzungsmöglichkeiten**

Die für Veranstaltungen vorgesehenen Räume des Soziokulturellen Zentrums sollen in vielfältiger Weise nutzbar sein. Innerhalb der Betriebszeiten werden tageweise und über den Tag verteilt unterschiedliche Nutzungen stattfinden.

Schulungen und Workshops werden überwiegend tagsüber stattfinden, Konzert- und Theatervorführungen mit hohen Besucherzahlen können dagegen, um ein Publikum zu finden, in der Regel nur abends stattfinden. Auch gelegentliche Tanzveranstaltungen können in den Räumlichkeiten des Soziokulturellen Zentrums stattfinden.

Publikumsintensive Veranstaltungen wie eine Vernissage auf der Ausstellungsfläche der Saalempore sind nur außerhalb von Konzert und Theaterveranstaltungen oder des Probebühnenbetriebs im Saal möglich.

Für die Büroflächen, das Filmstudio und die Bilderannahmestelle werden Büro- und Geschäftszeiten wochentags von ca. 8:00 bis 18:00 Uhr angenommen.

Für das Tonstudio muss auch eine Nutzung in den Abendstunden vorausgesetzt werden.

Für das Bistro wird ein durchgängiger Betrieb als gastronomische Versorgung des Soziokulturellen Zentrums und als Angebot für Mittagstisch und Abendverköstigung angenommen.

## **Besucherkapazität**

Für die für Veranstaltungen vorgesehenen Räume des Soziokulturellen Zentrums werden die Besucherkapazitäten wie folgt bemessen:

- Bei Veranstaltungen im Saal ohne Stühle mit Stehplätzen:  
2 Personen je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes gemäß VStättVO § 1 (2) Satz 2.
- Bei Veranstaltungen mit Sitzplätzen in Reihen:  
Nach der maximalen Platzzahl der Bestuhlungsplanvarianten (ca. 1 Person pro m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes)
- Bei Veranstaltungen mit Sitzplätzen an Tischen:  
Nach der maximalen Platzzahl der Bestuhlungsplanvarianten (ca. 1 Person pro 2 m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes).
- Für Nutzungen wie Seminare, Workshops, Kreativgruppen, Sitzungen analog zu Schulräumen:  
1 Person je 2 m<sup>2</sup> des Schulungsraumes.
- Für die Ausstellungsfläche auf der Empore des Saals:  
1 Person je m<sup>2</sup> des Versammlungsraumes gemäß VStättVO § 1 (2) Satz 4.

## **Raumvermietung für Feiern**

Der Multiplexraum (1. OG) und der Seminarraum (2. OG) sollen auch für private Feiern genutzt werden können. Bedingt durch den dabei zu erwartenden Platzverbrauch durch Garderobe, Catering, Stehtische, Sitzgruppen und Ähnliches wird die mögliche Benutzerzahl bei Feiern und anderen Veranstaltungen mit hoher Teilnehmerzahl für den Multiplexraum auf 150 Personen und für den Seminarraum auf 72 Personen kalkuliert. Die beiden Räume werden vom Nutzer nur in diesem Rahmen zur Nutzung angeboten.

## **Vermietungskonzept für Nutzungen mit besonders hohen Teilnehmerzahlen**

Der Nutzer stellt ferner durch sein Vermietungskonzept sicher, dass es nicht zu einer parallelen Durchführung von Veranstaltungen mit sehr hoher Besucherzahl im Saal und gleichzeitig dem Multiplexraum sowie dem Seminarraum kommt. Konkret wird durch das Vermietungskonzept geregelt, dass gleichzeitig zu unbestuhlten Veranstaltungen im Saal zusätzlich der Seminarraum und der Multiplexraum nicht für Feiern und Vortragsveranstaltungen genutzt werden, sondern nur für Veranstaltungsarten mit bis zu 36 Besucherplätzen (Seminarraum) bzw. 49 Besucherplätzen (Multiplexraum).

Damit wird erreicht, dass nicht zwei Veranstaltungen mit besonders hohen Teilnehmerzahl parallel im Mietbereich stattfinden.

Parallel zur Veranstaltung einer Hausparty im Mietbereich, die sich über die frei zugänglichen Bereiche im EG (Saal, Foyer, Bistro) und die Saal-Empore im 1. OG erstrecken würde, wird keine Vermietung für weitere Aktivitäten im Haus vorgenommen.

Die einzelnen Nutzungsfälle sind in der beiliegenden Tabelle zusammengestellt.

### Die Raumnutzungen im Einzelnen

2. OG	Raum, geplante Nutzungen	Planungsstand 6. 10. 2016 Nutzfläche m <sup>2</sup>	Besucherplätze	Maximale Besucherzahlen			
				tagsüber	abends, parallel zu Saal bestuhlt	abends, parallel zu Saal unbestuhlt	Hausparty (Saal, Foyer, Bistro)
K 2.21	<b>Seminarraum</b> (anmietbar) Gesprächskreise, Kreativgruppen (Yoga, Basteln etc.) Schulungen, Workshops, Sitzungen (Vereine, Bezirksrat) Vorträge <b>bestuhlt</b> Feiern (Teilnehmerzahl begrenzt)	71,50	36	36	36	36	
			36	36	36	36	
			36	36	36	36	
			36	36	36	36	
			72	72	72		
			72	72	72		
<b>Gesamtbesucherzahl entsprechend Nutzung</b>				<b>72</b>	<b>72</b>	<b>36</b>	
K 2.12	<b>Bürgergruppenraum</b> (anmietbar) Beratungsgespräche Gesprächskreise Kreativgruppen (Yoga, Basteln etc.)	18,64	9 9	9 9	9 9	9 9	
K 2.20	<b>Tonstudio</b> (extern vermietet) Aufnahmen und Abmischen der Aufnahmen lokaler Musikgruppen. 2 Arbeitsplätze	44,14	5	5	5	5	
K 2.24	<b>Filmstudio</b> (extern vermietet) Medienwerkstatt zur Verarbeitung extern aufgenommener Filmbeiträge und zur Erstellung der Werbung für das Soziokulturelle Zentrum. 2 Arbeitsplätze	23,82					
K 2.01- K 2.05 K 2.07 K 2.08 K 2.16	<b>Verwaltung</b> der Versammlungsstätte für Programmgestaltung, Raumvergaben, Abrechnung, Leitung. 6 Arbeitsplätze, Teeküche, Besprechungsraum Lager-, Kopier-, Serverraum	117,31					

1.OG							
K 1.13	<b>Multiplexraum (anmietbar)</b> Gesprächskreise Kreativgruppen (Yoga, Basteln etc.) Schulungen, Workshops Sitzungen (Vereine, Bezirksrat) Vorträge <b>bestuhlt</b> Feiern (Teilnehmerzahl begrenzt)	98,02	49 49 49 49 99 150	49 49 49 49 99 150	49 49 49 49 99 150	49 49 49 49 99 49	0
	<b>Gesamtbesucherzahl entsprechend Nutzung</b>			<b>150</b>	<b>150</b>	<b>49</b>	<b>0</b>
K 1.14	<b>Selbsthilfegruppenraum (anmietbar)</b> Beratungsgespräche Gesprächskreise Kreativgruppen Sitzungen (Vereine)	26,29	13 13 13	13	13	13	
K 1.09b	<b>Bilderannahmestelle</b> Galerie und Artothek zur Förderung der lokalen Szene der bildenden Kunst. Bilderannahme, Lagerung und Verleih. 1 Arbeitsplatz	48,76					
K 1.02	<b>Ausstellung</b> Dauerpräsentation von Kunstwerken bzw. Vernissage für Ausstellungen	36,89	37	37			
K 1.01	<b>Empore Saal (Galerie)</b> Workshop, Probebühnenbetrieb Saal Konzerte, Theater <b>bestuhlt</b> Konzerte, Theater <b>unbestuhlt</b> Mitnutzung für Hausparties, <b>unbestuhlt</b>	23,85	0 35 48 48	0	35	48	48
	<b>Gesamtbesucherzahl entsprechend Nutzung</b>				<b>35</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

EG							
K 0.02a	<b>Saal</b> Workshop, Probebühne Konzerte, Theater <b>bestuhlt</b> (Varianten) Konzerte, Theater <b>unbestuhlt</b> Hausparties <b>unbestuhlt</b>  <b>Gesamtbesucherzahl entsprechend Nutzung</b>	132,79	30 122 266 266	30	122	266	266
K 0.06	<b>Foyer der Versammlungsstätte</b> Wartezone bei Veranstaltungen, Kartenverkauf Infoständer, Plakatwände, Programmmonitore Mitnutzung für Hausparties, <b>unbestuhlt</b>	55,14	110				110
K 0.15	<b>Bistro</b> Cafébetrieb (72 Sitzplätze) Mittagstisch (wenige kleine Gerichte) Abendbetrieb (wenige kleine Gerichte) Getränkesservice bei Konzerten, Theater	107,27	72	72	72	72	72
K 0.11- K 0.14 K 0.16 K 0.17	<b>Küchenbereich</b> zum Bistro Kaffee, Kuchen, kleine Gerichte mit Zubereitung vor Ort 2 Arbeitsplätze Küche 2 Arbeitsplätze Ausgabe	91,54					
	<b>Summe Besucherplätze</b>			388	478	498	496

.....  
Datum, Unterschrift  
Mieterin, Stadt Braunschweig, Dezernat für Kultur und Wissenschaft

*[Handwritten signature]*  
1/19/17

## **Aufstellung über die Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungskosten**

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe sowie die Kosten für die wiederkehrenden Trinkwasserhygieneüberprüfungen bzw. – beprobungen;
3. die Kosten der Entwässerung,  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten für die Entleerung des Fettabscheiders sowie die wiederkehrenden Kontrollen und der Generalinspektionen, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Wärmemengenzähler

oder Heizkostenverteiler) einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

#### 5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren (enthalten sind auch alle aus dem Küchenbetrieb anfallender Müll, wie Konfiskat, Biomüll, Papier und Pappe, Restmüll) und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern,

Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege,  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außen- und Innenbeleuchtung, einschließlich der notwendigen Erneuerung der Leuchtmittel
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. die Kosten des Betriebes von allgem. Lüftungsanlagen, Küchenzu- und abluftanlagen, die dazugehörigen Kälteanlagen, sowie die wiederkehrenden Hygieneuntersuchungen und Sachverständigenprüfungen.
18. die Kosten des Betriebes von Schankanlagen, sowie wiederkehrenden Hygieneuntersuchungen und –prüfungen.
19. die Kosten für die Überprüfung der Bühnen- und Medientechnik, einschließlich der erforderlichen Wartungen und möglicher wiederkehrender Sachverständigenprüfungen.
20. Instandhaltungskosten für die technischen Anlagen insbesondere,  
*(Die genaue Aufstellung der Kostenarten für die zu wartenden und instandzuhaltenden Anlagen und Ausstattungsgegenstände wird in einem Nachtrag zum Gebrauchsüberlassungsvertrag geregelt.)*