



**Öffentliche Sitzung des
Kultur- und Sportausschusses**

27.08.2020

TOP 5

**Neukonzeption Palaisensemble –
Nutzungsvertrag 2021 mit dem Kunst- und
Kulturkreis Rastede e.V. (KKR)**

Vorlage 2020/124

Ausgangssituation

Beschlussempfehlung KultSpoA 15.06.2020

Beschluss VA 22.06.2020

Auszug:

- III. Der Vertrag zwischen dem Kunst- und Kulturkreis Rastede e.V. (KKR) sowie der Gemeinde Rastede vom 16.07.2018 wird unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist mit Wirkung zum 31.12.2020 gekündigt. Die Verwaltung wird gleichzeitig beauftragt, mit dem KKR kurzfristig Verhandlungen für eine Fortsetzung und Weiterentwicklung der Zusammenarbeit unter der Federführung der Gemeinde Rastede aufzunehmen, die sich auf die Zeiträume vor, während und auch nach der Bauphase beziehen. Soweit rechtliche Verpflichtungen bestehen, ist finanziell sicherzustellen, dass diese ordnungs- und fristgemäß, auch soweit über den 31.12.2020 hinausgehend, abgewickelt werden können. Dem Verein wird die Möglichkeit eingeräumt, nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Räumlichkeit (mit) zu nutzen, soweit er sich in die Gesamtaufgabenstellung integriert.

Die heutige Beratung umfasst ausschließlich die Vertragskonstellation für den Zeitraum vor der Baumaßnahme!

Vertrag vom 16.07.2018	Vertragsentwurf Stand 07.07.2020
<p style="text-align: center;">Keine Präambel</p>	<p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Die Gemeinde Rastede ist Eigentümerin des Palais und des <u>Palaisgartens</u>. Ab dem Jahr 2021 sind dort aufwendige Baumaßnahmen zur baulichen Ertüchtigung und historischen Instandsetzung vorgesehen, sodass eine Nutzung der Räumlichkeiten durch den Kunst- und Kulturkreis Rastede e.V. (KKR) nicht mehr möglich sein wird. Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll eine neue Konzeption greifen, in der auch der KKR Berücksichtigung finden soll. In seiner Sitzung am 23.06.2020 hat der Verwaltungsausschuss daher nachfolgenden Beschluss gefasst:</p> <p><i>Der Vertrag zwischen dem Kunst- und Kulturkreis Rastede e.V. (KKR) sowie der Gemeinde Rastede vom 16.07.2018 wird unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist mit Wirkung zum 31.12.2020 gekündigt. Die Verwaltung wird gleichzeitig beauftragt, mit dem KKR kurzfristig Verhandlungen für eine Fortsetzung und Weiterentwicklung der Zusammenarbeit unter der Federführung der Gemeinde Rastede aufzunehmen, die sich auf die Zeiträume vor, während und auch nach der Bauphase beziehen. Soweit rechtliche Verpflichtungen bestehen, ist finanziell sicherzustellen, dass diese ordnungs- und fristgemäß, auch über den 31.12.2020 hinausgehend, abgewickelt werden können. Dem Verein wird die Möglichkeit eingeräumt, nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Räumlichkeit (mit) zu nutzen, soweit er sich in die Gesamtaufgabenstellung integriert.</i></p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Grundsatzentscheidung wird nachfolgender Vertrag geschlossen:</p>

§ 1 Nutzungsobjekt

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Palais und Palaisgartens, belegen an der Feldbreite 23, 26180 Rastede. Dem KKR werden die Gebäude (ohne Archiv und Torhäuser) und die Gartenanlagen für Ausstellungen und weitere Veranstaltungen in Absprache und Kooperation mit der Gemeinde zur Nutzung überlassen.

Zum Haus gehören 18 Schlüsselsätze. Bei Beendigung der Nutzungsüberlassung händigt der KKR sämtliche Schlüssel der Gemeinde aus.

§ 1 Nutzungsobjekt

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Palais und Palaisgartens, belegen an der Feldbreite 23, 26180 Rastede. Dem KKR werden die Gebäude (ohne Archiv und Torhäuser) und die Gartenanlagen für Ausstellungen und weitere Veranstaltungen in Absprache und Kooperation mit der Gemeinde zur Nutzung überlassen.

Zum Haus gehören 18 Schlüsselsätze. Bei Beendigung der Nutzungsüberlassung händigt der KKR sämtliche Schlüssel der Gemeinde aus.

§ 2 Nutzungszeit und Kündigung

Die Nutzungszeit beginnt am 01.07.2018 und endet am 31.12.2019. Sie verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn nicht bis zum 30.06. eines Jahres eine Kündigung erfolgt.

§ 2 Nutzungszeit

Die Nutzungszeit beginnt am 01.01.2021 und endet am 30.09.2021.

<p align="center">§ 3 Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</p>	<p align="center">§ 3 Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</p>
<p>Die Pflege und Unterhaltung der Gebäude sowie des Gartens obliegt der Gemeinde. Dem KKR obliegt die Mitwirkung bei Maßnahmen in Haus und Garten mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reparaturen, Ausbesserungen • Instandhaltung der Beleuchtungssysteme • Instandhaltung der Heizungssysteme, einschließlich Gemeindearchiv • Überwachung des Brandschutzes und Instandhaltung der Feuerlöscher • Instandhaltung und Betrieb der Alarmanlage • Pflanzungen im Garten: Nachpflanzungen, Baumspenden • Bereitstellung und Instandhaltung der Gartengeräte • Beschaffung und Bereitstellung von Material zur Gartenpflege • ggf. denkmalrechtliche Anträge zu den Maßnahmen. <p>Zeigt sich ein Mangel oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der baulichen Anlagen oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so teilt der KKR dies der Gemeinde unverzüglich mit.</p> <p>Der KKR haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume unzureichend belüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.</p> <p>Der KKR haftet auch für Schäden, die durch das Verhalten von Angestellten im Nutzungsobjekt oder dem Garten verursacht werden.</p>	<p>Die Pflege und Unterhaltung der Gebäude sowie des Gartens obliegt der Gemeinde. Dem KKR obliegt die Mitwirkung bei Maßnahmen in Haus und Garten mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reparaturen, Ausbesserungen • Instandhaltung der Beleuchtungssysteme • Instandhaltung der Heizungssysteme, einschließlich Gemeindearchiv • Überwachung des Brandschutzes und Instandhaltung der Feuerlöscher • Instandhaltung und Betrieb der Alarmanlage • Pflanzungen im Garten: Nachpflanzungen, Baumspenden • Bereitstellung und Instandhaltung der Gartengeräte • Beschaffung und Bereitstellung von Material zur Gartenpflege • ggf. denkmalrechtliche Anträge zu den Maßnahmen. <p>Zeigt sich ein Mangel oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der baulichen Anlagen oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so teilt der KKR dies der Gemeinde unverzüglich mit.</p> <p>Der KKR haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume unzureichend belüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.</p> <p>Der KKR haftet auch für Schäden, die durch das Verhalten von Angestellten im Nutzungsobjekt oder dem Garten verursacht werden.</p>

<p style="text-align: center;">§ 4 Zustand des Nutzungsobjektes</p> <p>Dem KKR ist der Zustand des Palais aufgrund vorangegangener Nutzung bekannt. Der KKR verpflichtet sich, Gebäude und Räume pfleglich zu behandeln.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Zustand des Nutzungsobjektes</p> <p>Dem KKR ist der Zustand des Palais aufgrund vorangegangener Nutzung bekannt. Der KKR verpflichtet sich, Gebäude und Räume pfleglich zu behandeln.</p>
---	---

§ 5 Benutzung des Nutzungsobjektes und Vermietung

Der KKR ist in der Nutzung der baulichen Anlagen und des Gartens im Rahmen seiner Veranstaltungs- und Ausstellungstätigkeit, die in Kooperation mit der Gemeinde erfolgt, frei. Er nimmt im Auftrage der Gemeinde das Hausrecht wahr. Der Palaisleitung werden Weisungsrechte für die im Dienst der Gemeinde stehenden Hausmeister im Rahmen des Ausstellungs- und Verwaltungsbetriebs des KKR in vertretbarem Umfang analog einer Schulleitung eingeräumt. Denkmalrechtliche Belange sind zu beachten; etwaige Genehmigungen sind einzuholen.

Die Vermietung von Gebäude und/oder Garten an Dritte durch den KKR ist nur auf Grundlage der anliegenden Organisationsanweisung vom 16.07.2018 zulässig.

Die Gemeinde wird über jede Untervermietung informiert.

Die Einnahmen aus der Untervermietung werden dem Zuschuss für die Palaisverwaltung zugerechnet.

Die Gemeinde behält sich ein Nutzungsrecht für eigene Zwecke vor.

§ 5 Benutzung des Nutzungsobjektes und Vermietung

Der KKR ist in der Nutzung der baulichen Anlagen und des Gartens im Rahmen seiner Veranstaltungs- und Ausstellungstätigkeit, die in Kooperation mit der Gemeinde erfolgt, frei. Er nimmt im Auftrage der Gemeinde das Hausrecht wahr. Der Palaisleitung werden Weisungsrechte für die im Dienst der Gemeinde stehenden Hausmeister im Rahmen des Ausstellungs- und Verwaltungsbetriebs des KKR in vertretbarem Umfang analog einer Schulleitung eingeräumt. Denkmalrechtliche Belange sind zu beachten; etwaige Genehmigungen sind einzuholen.

Die Vermietung von Gebäude und/oder Garten an Dritte durch den KKR ist nur auf Grundlage der anliegenden Organisationsanweisung vom 16.07.2018 zulässig.

Die Gemeinde wird über jede Untervermietung informiert.

Die Einnahmen aus der Untervermietung werden dem Zuschuss für die Palaisverwaltung zugerechnet.

Die Gemeinde behält sich ein Nutzungsrecht für eigene Zwecke vor.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

Dem KKR obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Gebäude (ohne Archiv und Torhäuser) sowie für die Dauer der Veranstaltungen auch für die Gartenanlagen.

Der Gemeinde obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die „Außenhülle“ der Gebäude sowie der Gartenanlagen bis zum Anfang der Außentreppen einschließlich der Fußwege an der Oldenburger Straße und Feldbreite, für die Parkwege und die Zuwegung zum Palais von der Feldbreite.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

Dem KKR obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Gebäude (ohne Archiv und Torhäuser) sowie für die Dauer der Veranstaltungen auch für die Gartenanlagen.

Der Gemeinde obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die „Außenhülle“ der Gebäude sowie der Gartenanlagen bis zum Anfang der Außentreppen einschließlich der Fußwege an der Oldenburger Straße und Feldbreite, für die Parkwege und die Zuwegung zum Palais von der Feldbreite.

§ 7 Betretungsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, das Nutzungsobjekt (Gebäude und Gartenanlagen) jederzeit betreten und besichtigen zu lassen, dies gilt auch für beauftragte Dritte.

§ 7 Betretungsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, das Nutzungsobjekt (Gebäude und Gartenanlagen) jederzeit betreten und besichtigen zu lassen, dies gilt auch für beauftragte Dritte.

§ 8 Elektrizität, Gas, Wasser, Reinigung

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der KKR für die sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Gemeinde oder von ihr Beauftragte unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn die Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Gemeinde zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der KKR keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde.

Für die Versorgung mit Gas unter Einschluss des Gemeindearchivs besteht zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung ein Vertrag zwischen dem KKR und einem Versorger. Der KKR nimmt die Kündigung vor. Nach Auslaufen des Vertrages bindet die Gemeinde das Nutzungsobjekt in ihre Versorgungsverträge mit ein.

Die Reinigung des Gebäudes obliegt dem KKR.

§ 8 Elektrizität, Gas, Wasser, Reinigung

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der KKR für die sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Gemeinde oder von ihr Beauftragte unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn die Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Gemeinde zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der KKR keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde.

Für die Versorgung mit Gas unter Einschluss des Gemeindearchivs besteht zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung ein Vertrag zwischen dem KKR und einem Versorger. Der KKR nimmt die Kündigung vor. Nach Auslaufen des Vertrages bindet die Gemeinde das Nutzungsobjekt in ihre Versorgungsverträge mit ein.

Die Reinigung des Gebäudes obliegt dem KKR.

§ 9 Ausbesserung und bauliche Änderungen

Die Gemeinde darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Gebäude, der Räume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des KKR vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Der KKR ist hierüber rechtzeitig zu informieren.

§ 9 Ausbesserung und bauliche Änderungen

Die Gemeinde darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Gebäude, der Räume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des KKR vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Der KKR ist hierüber rechtzeitig zu informieren.

§ 10 Bauliche Änderungen durch den Nutzer	§ 10 Bauliche Änderungen durch den Nutzer
<p>Bauliche Änderungen durch den KKR finden nicht statt.</p> <p>Einrichtungen, mit denen der KKR die Räume versehen hat, sind zum Ende des Nutzungsvertrages zu entfernen. Die Gemeinde kann aber verlangen, dass die Gegenstände oder Einrichtungen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in den Räumen verbleiben. KKR und Gemeinde haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen noch vor der Räumung der Objekte getroffen werden können.</p> <p>Der KKR haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehen.</p>	<p>Bauliche Änderungen durch den KKR finden nicht statt.</p> <p>Einrichtungen, mit denen der KKR die Räume versehen hat, sind zum Ende des Nutzungsvertrages zu entfernen. Die Gemeinde kann aber verlangen, dass die Gegenstände oder Einrichtungen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in den Räumen verbleiben. KKR und Gemeinde haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen noch vor der Räumung der Objekte getroffen werden können.</p> <p>Der KKR haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehen.</p>

§ 11 Beendigung der Nutzungszeit

Die Räume sind bei Beendigung der Nutzungszeit vom KKR im besenreinen Zustand zu übergeben.

§ 11 Beendigung der Nutzungszeit

Die Räume sind bei Beendigung der Nutzungszeit vom KKR im besenreinen Zustand zu übergeben.

§ 12 Salvatorische Klausel

Soweit eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages ganz oder in Teilen unwirksam sein sollten, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Vertrag im Übrigen bestehen bleiben soll.

§ 12 Salvatorische Klausel

Soweit eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages ganz oder in Teilen unwirksam sein sollten, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Vertrag im Übrigen bestehen bleiben soll.

§ 13 Sonstiges

Sonstige Vereinbarungen werden nicht getroffen. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 13 Sonstiges

Für die Abwicklung des Kunst- und Kulturbetriebes im Palais Rastede nebst Palaisgarten im Zeitraum 01.01.2021 bis 30.09.2021 sowie zur Abdeckung der sonstigen Verpflichtungen erhält der KKR den erforderlichen Zuschuss nach Darlegung der Planungen und Vorstellung in einer Sitzung des Kultur- und Sportausschusses. Der KKR verpflichtet sich für den Vertragszeitraum, ein kulturelles Programm durchzuführen. Beide Vertragsparteien sind bestrebt, gemeinsame Lösungsmöglichkeiten für das vorhandene Personal zu entwickeln.

Sonstige Vereinbarungen werden nicht getroffen. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.

Hinweise:

- Der Vorstand des KKR hat den Nutzungsvertragsentwurf bereits gegengezeichnet.
- Der jährliche Bericht über die Tätigkeiten des KKR sowie der Mittelbedarf erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen für das Folgejahr.

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beigefügte Entwurf eines Nutzungsvertrages zwischen dem Kunst- und Kulturkreis Rastede e.V. (KKR) und der Gemeinde Rastede wird zugestimmt.

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**