

# Vereinbarung

zwischen

## **der Stadt Neumünster**

vertreten durch den Oberbürgermeister  
- Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport –,  
Brachenfelder Str. 45, 24534 Neumünster,

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

## **der Diakonisches Werk Altholstein GmbH,**

vertreten durch den Geschäftsführer Heinrich Deicke,  
Am Alten Kirchhof 16, 24534 Neumünster,

- im Folgenden „Diakonie“ genannt -

## **Vorbemerkungen**

Die Räume des Volkshauses Tungendorf sind in den letzten Jahren weitestgehend aufwändig und kostenintensiv saniert worden und stehen den Neumünsteraner Bürgerinnen und Bürgern heute zum einen als attraktive und moderne Begegnungs- und Veranstaltungsstätte zur Verfügung und beherbergen zum anderen die Kindertagesstätte Tungendorf sowie die Stadtteilbücherei Tungendorf.

Nachdem die Räumlichkeiten im Südflügel des Volkshauses Tungendorf für eine Förderung durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) als „Mehrgenerationenhaus“ ausgewählt wurde, erfolgt bereits eine Umsetzung des dieser Entscheidung zugrundeliegenden Konzepts der Diakonie vom 10.05.2007/20.12.2007 auf Grund einer mit dieser geschlossenen Vereinbarung vom 06.06.2008, damit das Volkshaus Tungendorf zu einem lebendigen Haus der Begegnung der Generationen wird.

Am 19.03.09 hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossen (Drucksache Nr. 0222/2008/DS vom 07.11.2009), dass das Volkshaus Tungendorf nicht mehr als öffentliche Einrichtung zur Verfügung stehen soll und die Räumlichkeiten für das Mehrgenerationenhaus privatwirtschaftlich betrieben werden sollen.

Dieses vorausgeschickt und in Kenntnis dessen, dass das Volkshaus Tungendorf sowie dessen Gartenanlage als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist und somit Veränderungen bzw. Instandsetzungen am Äußeren des Gebäudes und - soweit noch vorhanden - im Innenbereich hinsichtlich der historischen Bausubstanz, Raumgliederung, architektonischen Details und Schmuckformen sowie der mit dem Bau verbundenen Ausstattung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, soweit es sich dabei nicht bloß um Bagatellarbeiten und kleine Routinereparaturen handelt, die den Bestand und das Erscheinungsbild nicht verändern, wird Folgendes vereinbart:

## **§ 1 Überlassungsgegenstand**

- (1) Die Stadt überlässt der Diakonie im Volkshaus Tungendorf, Hürsland 2, 24536 Neumünster, die im Erdgeschoss und dem Obergeschoss gelegenen und in dem diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch eine rote Umrandung gekennzeichneten Räumlichkeiten (Überlassungsgegenstand) zum Betrieb eines Mehrgenerationenhauses nach Maßgabe des Konzepts der Diakonie vom 10.05.2007/20.12.2007. Die Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Mitüberlassen sind sämtliche Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke des Überlassungsgegenstandes, wie sie sich aus der Anlage 2 dieses Vertrages ergeben.
- (3) Der Überlassungsgegenstand darf nur für den vertraglich vorgesehenen Zweck genutzt werden, was die kostenlose bzw. entgeltliche Vergabe der Räumlichkeiten an Dritte für kulturelle, für gemeinnützige und politische Veranstaltungen sowie für nichtgewerbliche private Familienfeiern und gegebenenfalls die Bereitstellung von Ausstattungsgegenständen beinhaltet.
- (4) Eine mit dem Vertragszweck nicht zu vereinbarende vollständige bzw. teilweise Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist der Diakonie nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt gestattet.
- (5) Die Diakonie hat für die Mitarbeiter/innen der Stadtteilbücherei den ungehinderten Zugang zu den im Westflügel des Erdgeschoss gelegenen und in dem diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch eine blau gestrichelte Umrandung gekennzeichneten Fluren und Sanitäreinrichtungen sicherzustellen.

## **§ 2 Benutzungsanspruch**

- (1) Die Diakonie verpflichtet sich, den Einwohnerinnen/Einwohnern der Stadt Neumünster sowie den ortsansässigen Personenvereinigungen und juristischen Personen einen vorrangigen Benutzungsanspruch auf Überlassung der Räumlichkeiten des Überlassungsgegenstandes und von Ausstattungsgegenständen einzuräumen, soweit die betreffende Räumlichkeit nicht bereits anderweitig vergeben sind.  
Dies gilt gleichermaßen für natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen, die zwar außerhalb des Stadtgebietes von Neumünster wohnen, aber in Neumünster über Grundbesitz verfügen oder ein Gewerbe betreiben.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, die Räumlichkeiten für eigene Veranstaltungen und die Sitzungen der städtischen Gremien sowie für Zwecke ihrer Fachdienste Schule, Jugend, Kultur und Sport bzw. Kinder und Jugend sowie der Schulen kostenlos zu nutzen.  
Soweit der Diakonie dadurch außergewöhnliche Kosten (z.B. für die Schnee- und Glättebeseitigung gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3) entstehen, werden diese von der Stadt erstattet.

## **§ 3 Benutzungsentgelte**

- (1) Bei der Bemessung der für die Überlassung der Räumlichkeiten des Überlassungsgegenstandes und von Ausstattungsgegenständen zu zahlenden Beträge (Benutzungsentgelte) wird die Diakonie das dem „Mehrgenerationenhaus“ zugrundeliegende Konzept berücksichtigen.
- (2) Soweit die jährlichen Einnahmen aus den Benutzungsentgelten den von der Diakonie für den Überlassungsgegenstand zu zahlenden Pauschalbetrag (§ 4 Absatz 1) übersteigen, hat die Diakonie den jeweiligen Differenzbetrag in Abstimmung mit der Stadt für die Arbeit im Mehrgenerationenhaus Tungendorf und die Kosten der Bauinstandhaltungsmaßnahmen einschließlich kleinerer Reparaturen bis zu einem Betrag von 500,00 Euro jährlich einzusetzen.

- (3) Der Stadt ist jeweils zum 01.02. eines jeden Jahres für das zurückliegende Kalenderjahr, erstmals zum 01.02.2012, der jeweilige Differenzbetrag durch die Vorlage eines Sachberichtes nebst einer Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben nachzuweisen sowie eine Übersicht über die Raumbelagungen der regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen vorzulegen.

Auf Verlangen der Stadt hat die Diakonie auch eine Übersicht über alle übrigen Raumbelagungen im jeweiligen Berichtsjahr vorzulegen.

#### **§ 4 Überlassungsbetrag**

- (1) Für den Überlassungsgegenstand zahlt die Diakonie der Stadt jährlich einen Betrag (Überlassungsbetrag) in Höhe von 3.000,00 EUR, der jeweils am 31.10. eines jeden Jahres fällig ist. Abweichend hiervon hat die Diakonie der Stadt für das Jahr 2011 lediglich einen Pauschalbetrag in Höhe von 750,00 EUR bis zum 01.12.2011 zu zahlen.
- (2) Mit dem Überlassungsbetrag sind alle anfallenden Betriebskosten abgegolten.
- (3) Die Vertragsparteien werden die Angemessenheit des Überlassungsbetrages alle drei Jahre gemeinsam überprüfen und diesen anschließend, erstmals jedoch zum 01.01.2014, neu festlegen bzw. bestätigen.
- (4) Den Telefonanschluss für den Überlassungsgegenstand hat die Diakonie auf eigene Kosten sicherzustellen. Außerdem meldet die Diakonie für den Überlassungsgegenstand die Rundfunkempfangsgeräte bei der Gebühreneinzugszentrale der öffentlichen Rundfunkanstalten (GEZ) an und zahlt die insoweit zu entrichtenden Gebühren.

#### **§ 5 Inventar**

- (1) Die Diakonie verpflichtet sich, das ihr überlassene Inventar (§ 1 Abs. 2) pfleglich zu behandeln.
- (2) Sofern Inventarstücke während der Vertragszeit beschädigt oder so abgenutzt werden, dass eine Reparatur oder Neubeschaffung notwendig erscheint, wird sich die Diakonie mit der Stadt in Verbindung setzen und mit dieser insoweit einvernehmlich entscheiden, wie verfahren werden soll, und sich in einem dem Einzelfall angemessenen Umfang an den Kosten einer Reparatur bzw. Neubeschaffung beteiligen.

#### **§ 6 Schlüssel**

- (1) Die für die Nutzung der Räumlichkeiten des Überlassungsgegenstandes erforderlichen Schlüssel wurden der Diakonie bereits im Rahmen der Eröffnung des Mehrgenerationenhauses übergeben.
- (2) Die Diakonie ist berechtigt, bei Bedarf zusätzliche Schlüssel selbst zu beschaffen.

#### **§ 7 Instandhaltung**

- (1) Die Überlassung des Vertragsgegenstandes erfolgt in dem der Diakonie bekannten Zustand und unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel.

Die Stadt beabsichtigt vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel in naher Zukunft auch alle bisher nicht sanierten Räume im Obergeschoss des Südflügels für eine Nutzung durch die Diakonie herzurichten.

- (2) Die laufende Bauunterhaltung (Instandhaltung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Instandsetzung) des Vertragsgegenstandes obliegen der Stadt.

- (3) Die Stadt stellt die Grundreinigung des Vertragsgegenstandes sowie die Straßenreinigung einschließlich der Schnee- und Glättebeseitigung auf dem Bürgersteig nach Maßgabe der Straßenreinigungssatzung sicher und hält weiterhin die Außenanlagen des Grundstücks in einem ansprechenden und ordnungsgemäßen Zustand.

Des Weiteren übernimmt die Stadt während der Betriebszeiten der Kindertagesstätte Tungendorf und der Stadtteilbücherei Tungendorf die Schnee- und Glättebeseitigung auf dem Grundstück des Volkshauses Tungendorf in dem Umfang, dass ein gefahrloses Erreichen des Gebäudes sichergestellt ist.

Außerhalb der Betriebszeiten jener beiden städtischen Einrichtungen wird die Diakonie die Schnee- und Glättebeseitigung sicherstellen, soweit sie durch den Betrieb des Mehrgenerationenhauses und der Vergabe von Räumen geboten ist.

## **§ 8 Sorgfaltspflichten**

- (1) Die Diakonie verpflichtet sich, den Überlassungsgegenstand pfleglich zu behandeln sowie für dessen ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

Sie trägt weiterhin dafür Sorge, dass bei der Beheizung des Überlassungsgegenstandes und dem Strom- und Wasserverbrauch die Gebote der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beachtet werden.

- (2) Sofern am Überlassungsgegenstand während der Vertragszeit Mängel baulicher Art auftreten sollten oder eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich werden wird, hat die Diakonie dies der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt die Diakonie die Anzeige, so ist sie zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

- (3) Die Diakonie haftet der Stadt für Schäden, die nach der Übergabe des Überlassungsgegenstandes in den Räumlichkeiten entstehen oder durch sie oder ihre Erfüllungshelfen sowie von ihr beauftragte Handwerker, Lieferanten und/oder Besucher in den überlassenen Räumlichkeiten verursacht werden. Der Diakonie obliegt der Beweis dafür, dass ein ursächliches oder schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Die Haftung ist für Schäden ausgeschlossen, die anlässlich von städtischen Veranstaltungen (§ 2 Abs. 3) verursacht wurden.

- (4) Die Diakonie stellt die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter frei, die ihr gegenüber im Zusammenhang mit Schadensfällen geltend gemacht werden, die sich in dem Überlassungsgegenstand ereignet haben.

Diese Verpflichtung besteht nicht hinsichtlich solcher Ansprüche, die im Zusammenhang mit Schadensfällen anlässlich von städtischen Veranstaltungen (§ 2 Abs. 3) geltend gemacht werden.

- (5) Die Diakonie hat auf ihre Kosten eine Haftpflicht-, Einbruchsdiebstahl- sowie eine Glasbruchversicherung abzuschließen und den Abschluss dieser Versicherungen der Stadt nachzuweisen.

## **§ 9 Einbauten und bauliche Veränderungen durch die Diakonie**

- (1) Bauliche Veränderungen des Überlassungsgegenstandes sowie Einbauten, die die Diakonie für ihre Zwecke vornehmen will, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt und der unteren Denkmalschutzbehörde.

- (2) Soweit die bauliche Maßnahme genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig ist, hat die Diakonie die entsprechende Genehmigung bzw. Anzeige auf ihre Kosten einzuholen bzw. vorzunehmen. Für eventuelle Nachteile, die sich für die Stadt durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtung ergeben sollten (z.B. Bußgeldbescheide), ist die Diakonie dieser gegenüber schadensersatzpflichtig.

## **§ 10 Beschilderung**

- (1) Die Diakonie ist berechtigt, mit schriftlichem Einvernehmen der Stadt und der unteren Denkmalschutzbehörde Schilder, Wegweiser, Signets etc. an den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden und im Bereich der Außenanlagen kostenlos anzubringen bzw. aufzustellen.
- (2) Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind insoweit von der Diakonie einzuholen. Diese trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
- (3) Die Diakonie haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Aufstellung entstehen.

## **§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Stadt**

- (1) Die Stadt darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Überlassungsgegenstandes oder zur Abwehr drohender Gefahren bzw. zur Beseitigung von Schäden dringend geboten sind, auch ohne Zustimmung der Diakonie vornehmen.
- (2) Bauliche Maßnahmen, die nur zweckmäßig sind (z.B. Modernisierungsmaßnahmen), dürfen ebenfalls ohne Zustimmung der Diakonie vorgenommen werden, wenn sie diese nur unwesentlich beeinträchtigen. Ansonsten bedürfen sie zu ihrer Durchführung der Zustimmung der Diakonie.
- (3) Die Stadt hat die Diakonie über die vorgesehenen baulichen Maßnahmen jeweils rechtzeitig zu informieren und mit dieser unter Berücksichtigung ihrer Belange abzustimmen.

## **§ 12 Hausrecht und Betreten des Überlassungsgegenstandes**

- (1) Das Hausrecht über den Überlassungsgegenstand übt die Diakonie aus.
- (2) Die Stadt oder eine von ihr beauftragte Person ist die Besichtigung des Überlassungsgegenstandes zur Überprüfung seines Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten nach vorheriger Absprache und in Begleitung einer Vertreterin/eines Vertreters der Diakonie während der üblichen Öffnungszeiten des Mehrgenerationenhauses gestattet.

## **§ 13 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- (1) Die Diakonie hat die ihr überlassenen Räumlichkeiten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand zurückzugeben. Die Räume sind besenrein und die überlassene Fläche geräumt abzuliefern.
- (2) Außergewöhnliche Verunreinigungen und Beschädigungen, die über das normale Maß der Nutzung hinausgehen, hat die Diakonie zuvor auf ihre Kosten zu beseitigen oder stattdessen der Stadt einen Ausgleichsbetrag zu zahlen.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages ist gegebenenfalls von den Vertragsparteien unter Berücksichtigung eventuell eingeholter Angebote einvernehmlich festzusetzen.

- (3) Sofern die Diakonie Schilder, Wegweiser, Signets etc angebracht bzw. aufgestellt haben (§ 8), hat sie auf Verlangen der Stadt den früheren Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.

- (4) Soweit die Diakonie bauliche Veränderungen während der Vertragszeit vorgenommen hat, steht der Stadt das Recht zu, die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen oder die von der Diakonie geschaffenen baulichen Einrichtungen zu übernehmen, sofern zwischen den Vertragsparteien durch schriftliche Vereinbarungen keine anderweitige Regelung getroffen worden ist.

Entscheidet sich die Stadt für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht der Diakonie ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Entschädigung für bleibende, von der Diakonie geschaffene bauliche Einrichtungen kann diese nur geltend machen, wenn und soweit dies schriftlich festgelegt ist.

Macht die Stadt von ihrem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt die Diakonie die von ihr geschaffenen baulichen Einrichtungen weg, so hat sie den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen.

- (5) Fest eingebaute Einrichtungen, mit denen die Diakonie den Überlassungsgegenstand versehen hat, kann sie wegnehmen. Die Stadt kann aber verlangen, dass die betreffenden Einrichtungen gegen eine angemessene Entschädigung in dem Überlassungsgegenstand zurückgelassen werden. Das Wegnahmerecht der Diakonie entfällt in diesem Falle. Nimmt die Diakonie Einrichtungsgegenstände weg, ist von ihr der frühere Zustand wiederherzustellen.
- (6) Die Schlüssel zu den Räumlichkeiten des Überlassungsgegenstandes sind nach Ablauf des Vertrages der Stadt auszuhändigen, auch solche, die die Diakonie auf eigene Kosten hat anfertigen lassen, ohne dass ihr insoweit ein Erstattungsanspruch gegen die Stadt zusteht.

## **§ 14 Vertragsdauer und Kündigung**

- (1) Die Vereinbarung tritt am 01.10.2011 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2014 außer Kraft.
- (2) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt insbesondere dann vor, wenn

- a) die Bundesrepublik Deutschland oder sonstige Dritte keine finanziellen Mittel mehr für den Betrieb des Mehrgenerationenhauses bereitstellen und dieser deshalb von der Diakonie nicht mehr aufrecht erhalten werden kann,
  - b) die Diakonie den Betrieb des Mehrgenerationenhauses einstellt,
  - c) die Diakonie ihren vertraglichen Verpflichtungen trotz Abmahnung nicht nachkommt oder
  - d) bauliche Veränderungen ohne vorherige Zustimmung der Stadt durchführt oder durchführen lässt.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Die Vertragspartner verpflichten sich,
- a) bis zum 30.09.2012 eine Leistungsvereinbarung zu erarbeiten, die eine Beschreibung derjenigen Maßnahmen beinhaltet, die einen langfristigen Betrieb des Volkshauses Tungendorf als Mehrgenerationenhaus sicherstellen sollen;
  - b) bis zum 30.06.2014 eine Entscheidung darüber herbeizuführen, ob das Vertragsverhältnis gegebenenfalls über den 31.12.2014 hinaus fortgesetzt werden soll und die Verhandlungen darüber rechtzeitig aufzunehmen.
- (5) Mit Inkrafttreten dieses Vertrages tritt zugleich die zwischen den Vertragsparteien geschlossene Vereinbarung vom 29.05.2008/06.06.2008 über die Vergabe von Räumen im Volkshaus Tungendorf außer Kraft.

## **§ 15 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll dadurch nicht der Vertrag im Übrigen betroffen werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame Bestimmung an die Stelle der unwirksamen zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht.

## **§ 16 Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.  
Mündliche Absprachen sind unwirksam.

Neumünster, den

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
-Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport -

Diakonisches Werk Altholstein GmbH

Dr. Tauras  
Oberbürgermeister

Heinrich Deicke  
Geschäftsführer