

### Amtliche Bekanntmachung

Die Stadt Lauenburg/Elbe sucht zum 1. August 2012 einen Betreiber für die Heinrich-Osterwold-Halle (Elbstraße 145a) als kulturelle Veranstaltungsstätte mit ca. 250 Sitzplätzen im Rahmen einer Dienstleistungskonzession.

Interessenten richten ihre Bewerbung bitte schriftlich an: Stadt Lauenburg/Elbe, Stadtentwicklungsamt, Amtsplatz 5, 21481 Lauenburg/Elbe oder per Mail an [Reinhard.Nieberg@lauenburg.de](mailto:Reinhard.Nieberg@lauenburg.de)

## **Pacht- und Dienstleistungsvertrag**

zwischen

der Stadt Lauenburg/Elbe, vertreten durch den Bürgermeister, Amtsplatz 6, 21481 Lauenburg/Elbe,

- nachfolgend als "Stadt" bezeichnet -

und XXX

- nachfolgend als "Konzessionär" bezeichnet -

Die Stadt ist Eigentümerin der so genannten "Heinrich-Osterwold-Halle " in 21481 Lauenburg/Elbe, Elbstraße 145 a.

Das Objekt ist durchgreifend saniert und modernisiert für den Betrieb als kulturelle Veranstaltungstätte/Versammlungsraum mit ca. 250 Sitzplätzen.

Die Stadt übergibt die ausgestatteten Räumlichkeiten sowie das benachbarte unbebaute Grundstück (Flurstück 50/1) dem Konzessionär nach Maßgabe folgender Bedingungen:

### **§ 1 Pachtobjekt und Dauer**

Die Stadt verpachtet dem Konzessionär die auf dem Grundstück Elbstraße 145 a in Lauenburg/Elbe befindliche so genannte Heinrich-Osterwold-Halle mitsamt Freiflächen sowie das östlich belegende freigeräumte Grundstück (Flurstück 50/1).

Mitverpachtet sind die Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke der Pachträume, über die ein Verzeichnis anliegt. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Verzeichnisses ist von den Vertragschließenden geprüft und wird anerkannt. Notwendige Ersatzbeschaffungen von Einrichtungsgegenständen und Inventar gehen im Rahmen der üblichen Abschreibungen/Abnutzungen zu Lasten der Stadt. Vorzeitige Ersatzbeschaffungen von Einrichtungsgegenständen und Inventarstücken – z. B. wegen „übermäßigen“ Gebrauch, Verlust, Zerstörung usw. – gehen zu Lasten des Konzessionärs. Bis zum Zeitpunkt der Ersatzbeschaffung verstrichene Abschreibungszeiträume/Abnutzungen sind angemessen zu berücksichtigen und gehen insoweit zu Lasten der Stadt. Sollten sich Konzessionär und Stadt im Einzelfall nicht über die Höhe des Restwertes des/der zu ersetzenden Gegenstände in freien Verhandlungen einigen, so ist von der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck ein Sachverständiger zu bestellen, der verbindlich die Höhe des Restwertes ermittelt. Die Kosten

dieses Sachverständigen tragen in diesem Falle beide Vertragsparteien je zur Hälfte.

## **§ 2 Pachtzins**

Ein Pachtzins wird nicht erhoben.

## **§ 3 Pachtzeit**

Der Pachtvertrag wird auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen. Er beginnt am 01. 08. 2012 und endet am 31. 07. 2017.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass mit einer Frist von 6 Monaten zum 31. Dezember 2013 eine vorzeitige Kündigung möglich sein soll. Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, verbleibt es bei der Vertragsdauer gemäß Absatz 1. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Wird der Vertrag nicht spätestens ein Jahr vor Ende der Pachtzeit nach Absatz 1 in schriftlicher Form durch eine der Vertragsparteien gekündigt, so verlängert er sich jeweils um zwei weitere Jahre.

## **§ 4 Zustand der Pacht Räume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen**

Die Verpachtung erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel. Der Konzessionär erkennt an, dass die Räume nebst Zubehör sich zur Zeit der Übergabe im ordnungsgemäßen Zustand befinden. Er verpflichtet sich, sie bei Beendigung der Pacht in gleichem Zustand zurückzugeben, soweit nicht durch ordnungsgemäße Benutzung eine Abnutzung eingetreten ist.

Der Konzessionär darf bauliche Veränderungen oder Neueinrichtungen ohne schriftliche Zustimmung der Stadt nicht ausführen. Die Einholung weiterer notwendiger Genehmigungen oder Erlaubnisse nach anderen Rechtsvorschriften bleibt davon unberührt und obliegt dem Konzessionär..

Schilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge usw. dürfen - soweit sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Objekt stehen - nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt an den von ihr bestimmten Stellen angebracht werden. Im Falle der Instandsetzung der Fassaden und Hauswände muss der Konzessionär die Schilder auf eigene Gefahr und Kosten entfernen und wieder anbringen.

Polizeiliche und gesetzliche für den Betrieb des Konzessionärs vorgeschriebene Einrichtungen hat allein der Konzessionär auf seine Kosten auszuführen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Konzessionär den ursprünglichen Zustand der Räume wiederherzustellen.

## **§ 5 Haftung**

Der Konzessionär haftet für alle Schäden, die von ihm, seinen Angehörigen, seinem Personal oder Besuchern oder sonstigen Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb und/oder dem Betrieb des Pachtgegenstandes stehen, an den Pachtgegenständen oder sonstigen Eigentum der Stadt verursacht werden, und trägt die Gefahr in Bezug auf die Pachtgegenstände, soweit die schädigenden Ereignisse nicht auf höherer Gewalt oder Verschulden der Stadt beruhen. Insbesondere haftet der Konzessionär für Schäden, die durch Umgehen mit Feuer, entzündbarem Material, mit Wasser, Gas, Licht- und Kraftanlagen oder durch Versäumung der ihm nach diesem Vertrag oder nach gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen obliegenden Verpflichtungen entstehen; im letzteren Fall obliegt dem Konzessionär der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Der Konzessionär verpflichtet sich, darauf zu achten, dass das Eigentum und Verfügungsrecht der Stadt nicht beeinträchtigt wird. Über beabsichtigte Vollstreckungshandlungen an den Pachtgegenständen hat der Konzessionär die Stadt unverzüglich zu unterrichten, gegebenenfalls hat er Widerspruch gegen die Zwangsvollstreckung zu erheben.

Schäden an Pachtgegenständen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen, wenn sie dem Konzessionär bekannt werden.

Die Haftung des Konzessionärs tritt insbesondere auch dann ein, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

Der Konzessionär hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin, innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Konzessionärs vornehmen lassen.

Im Falle drohender Schäden und/oder unbekanntem Aufenthalts des Konzessionärs bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

## **§ 6 Nutzung der Pachtsache**

Der Konzessionär darf die Pachtsache nur zu dem eingangs genannten Zweck nutzen. Er ist

nicht befugt, den Charakter der Pachtsache zu ändern. Er ist ferner nicht befugt, das Pachtobjekt dauerhaft unterzuverpachten, unterzuvermieten oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen.

Bei unbefugter Unterverpachtung, Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann die Stadt verlangen, dass der Konzessionär sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist, das Rechtsverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, kann die Stadt das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Der Konzessionär ist verpflichtet, den Betrieb der Pachtsache im eigenen Namen und auf eigenes wirtschaftliches Risiko vorzunehmen. Er ist verpflichtet, im Rahmen der Überlassung der Pachtsache sämtliche notwendigen Termine und Absprachen zu koordinieren und den Betrieb des Pachtgegenstandes zu organisieren.

Im Hinblick auf die Unentgeltlichkeit der Überlassung der Pachtsache ist der Konzessionär verpflichtet, sowohl der Stadt (für zum Beispiel Sitzungen, Ehrungen, Bürgerbeteiligungen, Informationsveranstaltungen, Empfänge usw.) als auch Lauenburger Kulturschaffenden für Veranstaltungszwecke und Übungsabende, die dem Pachtzweck dienlich sind oder mit ihm im Zusammenhang stehen, kostenlos zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt auch für Veranstaltungen aller in der Stadtvertretung vertretenen politischen Parteien. Die kostenlose Nutzung der Räumlichkeiten von politischen Parteien/Vereinigungen, die nicht in der Stadtvertretung vertreten sind, bedarf der vorherigen Zustimmung des Hauptausschusses der Stadt Lauenburg/Elbe.

Zwischen den Vertragsparteien besteht ausdrücklich Einvernehmen darüber, dass im Rahmen der zur Verfügung stehenden Termine, die ausschließlich der Konzessionär vergibt, Lauenburger Kulturschaffenden/Vereinen die Halle kostenfrei zur Verfügung steht. Der Konzessionär stellt über das Internet barrierefrei dar, welche Termine für Lauenburger Kulturschaffende/Vereine zur Verfügung stehen. Dieser „Veranstaltungskalender“ ist einmal wöchentlich zu aktualisieren.

Bei derartigen Veranstaltungen, bei denen ein Eintrittsgeld erhoben wird, steht dieses dem Veranstalter und nicht dem Konzessionär zu.

Die Durchführung von Diskotheken oder diskothekenähnlichen Veranstaltungen und Familienfeiern sowie Messen und Märkten jedweder Art ist grundsätzlich untersagt.

Soweit der Konzessionär bei Gebrauchsüberlassung auf die Stadt oder Dritte die Haftung gemäß § 5 dieses Vertrages abwälzen will, hat dies schriftlich mit dem jeweiligen Veranstalter zu erfolgen. Andernfalls bleibt der Konzessionär gegenüber der Stadt haftbar.

Der Konzessionär stellt für jede Veranstaltung - unabhängig von der Person des Veranstalters - das zur Sicherung des Pachtzweckes notwendige Personal auf eigene Kosten und eigenes

Risiko zur Verfügung; davon ausgenommen sind diejenigen Kräfte, die der jeweilige Veranstalter zur Durchführung seiner Veranstaltung ohne Nutzung des Pachtgegenstandes benötigt.

Der Konzessionär ist ausschließlich berechtigt aber auch verpflichtet, die gastronomische Bewirtschaftung und Versorgung sämtlicher Veranstaltungen im Pachtgegenstand auf eigenes wirtschaftliches Risiko zu organisieren, sicherzustellen und durchzuführen. Es gelten die gaststättenrechtlichen Bedingungen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Der Konzessionär hält die Stadt von allen GEMA-Gebühren und Gebühren vergleichbarer Art frei; es ist seine Angelegenheit gegenüber Veranstaltern sich wiederum von diesen Kosten freizustellen.

### **§ 7 Bauliche Gebäudeunterhaltung, Energieversorgung, Reinigung, Verkehrssicherungspflicht; Einruchmeldanlage**

Die Stadt übernimmt im Hinblick auf die kostenlose Nutzung der Pachtsache die gesamte bauliche Gebäudeunterhaltung, die Gebäudeversicherung, die Versicherung des Inhaltes/Inventars sowie sämtliche Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Abfall usw.).

Die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser sind bei 11.750 EURO/a gedeckelt (= Durchschnitt der Jahresverbräuche 2010 und 2011), darüber hinaus gehende Kosten der Ver- und Entsorgung werden dem Konzessionär in Rechnung gestellt. Die Rechnungsbelege sind durch die Stadt in Kopie vorzulegen.

Der Konzessionär verpflichtet sich den angeforderten Betrag 4 Wochen nach Rechnungsstellung zu begleichen.

In den Betriebskosten nicht inbegriffen und zu Lasten des Konzessionärs gehen die Kosten von Verbrauchsgütern, wie z.B. Leuchtmittel, Seife, Handtücher usw. Hierin inbegriffen sind auch die Kosten der Installation/des Einbaues dieser Kosten.

Die Stadt stellt ebenfalls einen Hochwasserschutz auf ihre Kosten zur Verfügung, der im Pachtobjekt gelagert werden wird. Der Konzessionär ist im Hochwasserfall (hier: 8 m am Pegel Hohnstorf) verpflichtet, diesen Hochwasserschutz auf seine Kosten und sein Risiko einzubauen.

Der Konzessionär verpflichtet sich, Gebäudereinigung und Hausmeisterdienste auf eigene Kosten durchzuführen bzw. fachgerecht durchführen zu lassen. Dazu gehört auch die durch die jeweils gültige Straßenreinigungssatzung übertragenen Reinigungsverpflichtungen – insbesondere Winterdienst.

Die fachgerechte Pflege der Außenanlagen auf dem benachbarten Grundstück obliegt dem Konzessionär. Eine Änderung der Gestaltung der Außenanlage bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Stadt, dazu gehört auch der der Stellplatz für die Abfallbehälter.

Die Verkehrssicherungspflicht des Pachtgegenstandes ist Sache des Konzessionärs, er hat die Risiken hieraus durch eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzudecken. Eine entsprechende Versicherung ist der Stadt bis zum Pachtbeginn nachzuweisen.

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Konzessionär nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Konzessionär durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung der Stadt decken.

Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Konzessionär für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Stadt sofort zu benachrichtigen.

Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigt den Konzessionär nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Stadt. Eine Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bietet dem Konzessionär keine Rechte gegenüber der Stadt.

Die Stadt hat auf ihre Kosten eine Einbruchmeldeanlage in das Pachtobjekt einbauen lassen. Die Kosten der Unterhaltung und die Betriebskosten gehen zu Lasten der Stadt. Die Aufschaltung der Anlage erfolgt an den Konzessionär bzw. auf eine von ihm zu bestimmende Person. Es ist Sache des Konzessionärs bei Alarmauslösung alle erforderlichen Schritte einzuleiten.

Die in der Halle vorhandene Beschallungsanlage ist dauerhaft in Betrieb zu halten und den Nutzern (insbesondere der Stadt) im gebrauchsfähigen Zustand zur Verfügung zu stellen.

## **§ 8 Behördliche Genehmigungen**

Der Konzessionär ist für die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen des insbesondere von ihm betriebenen Gewerbes, für Maschinen, Einrichtungen oder ähnliches verantwortlich. Der Konzessionär ist insbesondere verantwortlich für die Einhaltung der für seinen Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften sowie der nutzungsrelevanten Auflagen aus der Baugenehmigung insbesondere zum Lärmschutz. Letztere werden Vertragsbestandteil. Die Zusammenfassung der Lärmschutzgutachtens liegt als Anlage bei, die Bestimmungen sind vom Konzessionär bedingungslos zu beachten.

Die komplette Baugenehmigung nebst Lärmschutzgutachten soweit Lagepläne, Schnitte und Ansichten der Halle kann der Konzessionär auf Bedarf bei der Stadt anfordern.

## **§ 9 Betreten der Pachträume**

Der Stadt oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Stadt die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

Bei längerer Abwesenheit des Konzessionärs ist sicherzustellen, dass die Rechte der Stadt, die Pachträume nach Maßgabe der vorstehenden Bedingungen zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

## **§ 10 Beendigung des Pachtverhältnisses**

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume mitsamt des mitüberlassenen Inventars, im Übrigen vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

Der Konzessionär hat alle Schlüssel - auch selbst beschaffte - zurückzugeben.

Der Konzessionär haftet für sämtliche Schäden, die der Stadt oder einem etwaigen Nachnutzer aus dieser Pflicht entstehen.

## **§ 11 Besondere Vereinbarungen**

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, das gilt auch für die Vereinbarung der Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.

## **§ 13 Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Lauenburg/Elbe, den



.....  
Stadt Lauenburg/Elbe

.....  
Konzessionär

ENTWURF