

Nr.: BV-110/2013**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 19.11.2013
19.11.2013

Fachbereich
Gebäudemanagement
Herr Andreas Goßmann
Tel.: 421-695
Aktz.:
Bezug: BV-094/2011

Beschlussvorlage

Nummer BV-110/2013

Betreff :

Bewirtschaftung Cranachhof Markt 4

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergabe		öffentlich vorberatend
Ausschuss Kultur, Schule, Sport und Soziales		öffentlich vorberatend
Haupt- und Wirtschaftsausschuss		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Nutzungsvertrag (Anlage 1) mit der Cranach-Stiftung für den Cranachhof Markt 4 (Haus 1-2).
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Fördervereinbarung (Anlage 2) mit der Cranach-Stiftung für den Cranachhof Markt 4 (Haus 1-2).
3. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Nutzungsvertrag (Anlage 3) mit der Cranach-Stiftung für den Cranachhof Markt 4 (Sonderausstellung).
4. Änderungen und Ergänzungen der in Nummer 1, 2 und 3 genannten Verträge sind durch Informationsvorlagen dem Stadtrat zur Kenntnis zu geben.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**ERGEBNISPLANUNG**

Teilhaushalt	65 Gebäudemanagement (Instandsetzung Gebäude u. Außenanlagen)	
	40 Soziale Stadt	
Produkt	111702	Immobilien- und Liegenschaftsmanagement
	281201	Kulturförderung
Konten	441100	Erträge aus Mieten und Pachten
	448800	Erträge von Kostenerstattungen von übrigen Bereichen
	531800	Zuschüsse an übrige Bereiche
Kostenstelle/ Kostenträger		

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand	Ertrag	Aufwand		Ertrag	
		Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	veranschlagt	2014	17.212	2014	21.303
		2015	17.212	2015	24.706
		2016	17.212	2016	21.303
		2017	17.212	2017	21.303
Bedarf	Bedarf	2018	17.212	2018	21.303

Begründung :I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Im Rahmen der Umsetzung des Beschlusses des Stadtrates vom 23.11.2011 (Beschluss-Nr. I/267-26-11 – Neuordnung der vertraglichen Beziehungen und Eigenverwaltung durch Stadt) wurde der bestehende Nutzungsüberlassungsvertrag mit der Cranach-Stiftung für den Cranachhof Markt 4 (Haus 1-2) zum 31.12.2013 gekündigt. Die bestehenden Gewerbemietverträge wurden nicht gekündigt. Die Untermietverträge der Cranach-Stiftung (Exil e.V.; Deutsch Russländische Gesellschaft e.V. und Wittenberg Kultur e.V.) werden von der Stadt mit Wirkung zum 01.01.2014 übernommen.

II. Beschlussgegenstand

Zu Beschlusspunkt Nr. 1:

Gemeinsam mit der Cranach-Stiftung wurde ein Raumkonzept (basierend auf den Nutzungsvorstellungen der Cranach-Stiftung) für die Cranach-Stiftung entwickelt. Im Ergebnis dessen soll ein langfristiger unbefristeter Nutzungsvertrag für die von der Stiftung genutzten Flächen Cranachhof Markt 4 (Haus 1 - 2 teilweise – Anlage 1) vereinbart werden. Der unbefristete Nutzungsvertrag betrifft Flächen, die für die laufende Arbeit der Stiftung (z.B. Laden, Galerie, Geschäftsstelle) benötigt werden. Der unbefristete Vertrag sichert die Nutzung und schafft langfristige Planungssicherheit für die Cranach-Stiftung.

Soweit die Nutzung durch die Cranach-Stiftung und weitere eingetragene Vereine im Sinne von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfolgt (Förderbedingung), wird keine Miete erhoben.

Unabhängig davon sind jedoch eine Instandhaltungspauschale von 10 €/m²/Jahr und die Betriebskosten zu zahlen. Diese Regelungen gelten nicht für die gewerblich vermieteten Flächen und auch nicht für die Wohnungen.

Der unbefristete Nutzungsvertrag ist mit der Cranach-Stiftung abgestimmt worden und findet Zustimmung (Anlage 5).

Zu Beschlusspunkt Nr. 2:

Mit der Fördervereinbarung erfolgt eine klare Trennung zwischen Nutzungsvertrag und Fördervereinbarung.

Laut Nr. 3.2.1 Satz 1 der „Richtlinie zur Förderung von Vereinen und Vereinigungen in der Lutherstadt Wittenberg“ vom 15.12.2010 hat die Stadt mit dem Abschluss von dauerhaften Nutzungsrechten für die Nutzung städtischer Immobilien auch gleichzeitig eine vertragliche Regelung zur Förderung der Kosten, d. h. über den Anteil der städtischen Förderung und dem vom jeweiligen Nutzer selbst aufzubringenden Finanzierungsanteil, zu treffen.

Mithin soll zwischen der Stadt und der Cranach-Stiftung betreffend des Cranachhofes Markt 4 (Haus 1 – 2) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2018 die vollständige Förderung der Instandhaltungspauschale (100 %) und eine anteilmäßige Betriebskostenförderung (70 %) vereinbart werden. Die Cranach-Stiftung hat einen angemessenen Eigenanteil an den Betriebskosten von 30 % zu erbringen. Die anerkannte förderfähige Nutzungsfläche beträgt 466,59 qm. Der Wohnungsanteil mit 166,31 qm ist nicht förderfähig.

Die Fördersätze orientieren sich an den Grundsätzen der Verwaltung zur Neuordnung von vertraglichen Beziehungen mit Vereinen mit Sportbereich. Die analoge Anwendung der Fördersätze im Kulturförderbereich garantiert die Gleichbehandlung von Vereinen, mit denen ein dauerhaftes Nutzungsrecht für die Nutzung städtischer Immobilien abgeschlossen wird.

Zu Beschlusspunkt Nr. 3:

Auf Wunsch der Cranach-Stiftung soll ein befristeter Nutzungsvertrag für den Zeitraum vom 01.02.15 bis 31.12.2015 betreffend des Cranachhofes Markt 4 (Haus 3 teilweise – Anlage 3) abgeschlossen werden. Dieser Nutzungsvertrag dient der Absicherung der Ausstellung „Cranachs Welt“ 2015 und ist Voraussetzung für einen entsprechenden Förderantrag für das Projekt beim Land Sachsen-Anhalt. Die städtische Förderung des Gesamtprojektes wird gesondert geregelt und dem Stadtrat in einer separaten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Die Raumbelagung Cranachhof Markt 4 im Jahr 2015 (unter Beachtung der befristeten Nutzung/Sonderausstellung) ist in Anlage 4 dargestellt.

III. Anlagen:

- Anlage 1 – Nutzungsvertrag Cranachhof Markt 4 (Haus 1-2)
- Anlage 2 – Fördervereinbarung Cranachhof Markt 4 (Haus 1-2)
- Anlage 3 – Nutzungsvertrag Cranachhof Markt 4 (Sonderausstellung)
- Anlage 4 – Raumbelugung Cranachhof Markt 4 2015
- Anlage 5 – Erklärung der Cranach-Stiftung vom 25.10.2013