Nutzungsvereinbarung

zur Überlassung von Grundstück und Gebäude des Gemeindehauses St. Gallus

zwischen

der Katholischen Pfarrgemeinde St. Gallus Urberach, vertreten durch Pfarrer Klaus Gaebler und Bernhard Groß, Obmann des Verwaltungsrats, Traminer Straße 10, 63322 Rödermark,

-im Folgenden „Eigentümerin" genannt–

und

der Stadt Rödermark, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Jörg Rotter und Frau Stadträtin Andrea Schülner, Dieburger Straße 11-13, 63322 Rödermark,

-im Folgenden „Stadt" genannt-

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Eigentümerin räumt der Stadt die volle Nutzung des im Jahre 2014 auf dem Gallusplatz in Rödermark-Urberach, Flur 1, Flurstück 379/1 in der Gemarkung Urberach fertiggestellten und seitdem in Eigenregie der Pfarrgemeinde genutzten Gemeindehauses St. Gallus, Traminer Straße 8, 63322 Rödermark ein.

(2) Das vertragsgegenständliche Gebäude und die überlassene Außenfläche sind im beigefügten Lagenplan (Anlage 1) sowie aus den beigefügten Raumplänen (Anlage 2) ersichtlich. Diese sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

(3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, das vertragsgegenständliche Grundstück samt Gebäude während der Dauer dieser Nutzungsvereinbarung ohne vorherige Zustimmung der Stadt weder zu veräußern, zu verschenken noch anderweitig eine Eigentumsveränderung herbeizuführen. Die Eigentümerin räumt der Stadt für den Fall des Verkaufs ein Vorkaufsrecht ein. Eine grundbuchmäßige Sicherung wird angestrebt.

§ 2 Nutzung

(1) Die Stadt ist frei in der Nutzung des Vertragsgegenstandes für öffentliche Zwecke oder Vereinszwecke. Die Stadt ist berechtigt, das Nutzungsrecht, solange eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder Vereinszwecke erfolgt, an Dritte weiterzugeben.

Die Stadt selbst wird die Räumlichkeiten für öffentliche Zwecke, insbesondere in der Jugend- und Seniorenarbeit, nutzen.

(2) Die Stadt gestattet der Eigentümerin ~~im bisherigen Umfang~~ die unentgeltliche Nutzung der Räumlichkeiten durch die pfarrlichen und gemeindenahen Organisationen und Gruppen (Anlage 3). Der Umfang der Nutzung ist im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen und darf deren Nutzung für öffentliche Zwecke nicht entgegenstehen.

(3) Sollte sich ein Bedarf für die Nutzung durch weitere pfarrliche oder gemeindenahen Nutzergruppen ergeben, werden die Nutzungsmöglichkeiten von der Stadt geprüft und gestattet.

(4) In gleicher Weise verhält es sich mit Vermietung der Räumlichkeiten an Private zur Durchführung von Feiern oder Zusammenkünften aus familiärem Anlass. Als diesbezüglicher Vertragspartner fungiert die Stadt. Diese überprüft und gestattet die Nutzungsmöglichkeiten.

(5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Objekt perspektivisch für die Einrichtung eines geförderten Familienzentrums/Mehrgenerationenhauses genutzt werden soll. Ab dem Zeitpunkt der Umsetzung dieses Vorhabens erhält das Familienzentrum/Mehrgenerationenhaus uneingeschränkten Vorrang bei der Raumbelegung. Die bisherige Nutzung gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 dieser Nutzungsvereinbarung tritt insoweit hinter diesen Zweck zurück bzw. ist so zu koordinieren, dass der Betrieb unter etwaigen Förderkriterien nicht beeinträchtigt wird.

§ 3 Nutzungsentgelt und Nutzungsdauer

(1) Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Ein Nutzungsentgelt wird nicht erhoben.

(2) Es wird ein Nutzungsrat, bestehend aus jeweils zwei Vertreterinnen bzw. Vertretern von Eigentümerin und Stadt gebildet, welcher die Nutzungen koordiniert und organisiert.

(3) Der Nutzungsvertrag wird auf 20 (zwanzig) Jahre abgeschlossen. Nach Ablauf der Nutzungszeit von 20 Jahren verlängert sich der Vertrag jeweils um 5 Jahre, wenn er nicht von einer Partei in einer Frist von 9 Monaten gekündigt wird.

§ 4 Betriebskosten

(1) Die Stadt hat für die Dauer der Nutzung sämtliche anfallende Betriebs-, Heizungs- und Nebenkosten zu tragen und verzichtet auf Garantien und Gewährleistungen im Hinblick auf die durch diesen Vertrag übertragenen Vermögensgegenstände einschließlich der Versicherungen.

(2) Die Stadt trägt die Kosten für den Nutzungsgegenstand gemäß der BetrKV in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt auch für die Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen in Fortführung des Nutzungsvertrages „Gallusplatz“ vom 19.10.1990.

§ 5 Übergabe

(1) Der Vertragsgegenstand wird zum 30.12.2026 in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei Beginn des Nutzungsverhältnissen befindet, jedoch geräumt und besenrein. Die übergabevorhandenen Einbaumöbel/Einbauküche werden der Stadt unentgeltlich übereignet. Über den Zustand des Vertragsgegenstandes bei Übergabe wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt. (Anlage 3)

(2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, der Stadt sämtliche zum Übergabetag bekannten Schäden und Mängel am Nutzungsgegenstand sowie laufende oder drohende Versicherungsfälle offenzulegen. Die Stadt haftet im Rahmen ihrer Instandhaltungspflichten gemäß § 7 dieser Nutzungsvereinbarung nicht für Mängel, die bei der Übergabe bereits vorhanden waren. In einem solchen Fall ist die Eigentümerin zur Beseitigung auf eigene Kosten verpflichtet.

(3) Alles vorhandene Inventar wird zur weiteren Nutzung an die Stadt kostenfrei übergeben. Die Eigentümerin übernimmt keinerlei Gewähr für dessen Zustand und Vollständigkeit. Es wird eine Inventarliste erstellt, die als Anlage 4 beigefügt ist.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

(1) Die Stadt übernimmt bezogen auf den Vertragsgegenstand die der Eigentümerin obliegenden Verkehrssicherungspflicht im Gebäude sowie die sogenannte Betreiberverantwortung.

§7 Bauunterhaltung/Instandsetzung

(1) Die gesamtbauliche Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung, sofern erforderlich, inklusive der Schönheitsreparaturen, obliegt der Stadt.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, das Gebäude in einem Zustand zu erhalten, die eine Verringerung des Bestandswertes unter Beachtung der üblichen Abnutzung der Bausubstanz ausschließt.

(3) Ausschließlich der Stadt obliegt ferner die Bestandhaltung, der auf ihre Kosten geschaffenen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und der sonstigen betrieblichen Einrichtungen.

(4) Baulichen Maßnahmen, die im Einzelfall EUR 250.000 übersteigen, werden rechnerisch auf eine Laufzeit von 40 Jahren verteilt. Endet die Überlassung vor Ablauf dieser 20 Jahre, so hat die Eigentümerin der Stadt die anteiligen Kosten für die nicht in Anspruch genommenen Jahre zu erstatten, und zwar nach Maßgabe des verbleibenden Restwertes der Maßnahmen auf der Grundlage der jeweils gültigen Abschreibungsliste für das Land Hessen. Der zu erstattender Betrag wird gegen den bestehenden Baulandanspruch der katholischen Kirche St. Gallus aufgerechnet.

(5) Die Eigentümerin ist berechtigt, den Gebäudezustand laufend zu überwachen. Mindestens einmal jährlich kann eine Baubegehung durchgeführt werden.

§8 Bauliche Veränderungen

(1) Bauliche Veränderungen am Vertragsgegenstand, die nicht Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung im Sinne von § 6 darstellen, und in erheblicher Weise den Bestand verändern, bedürfen der schriftlichen Einwilligung der Eigentümerin. Dies ist schriftlich unter Beifügung von Plänen zu beantragen. Eine etwaig erforderliche Bauerlaubnis ist von der Stadt unmittelbar bei der zuständigen Baubehörde zu beantragen.
(2) Kosten der Veränderung (insbesondere auch Erweiterung der Versorgungs- und Abwasserleitungen, der Strom- und Gasanschlüsse und der Heizung), die durch eine Baumaßnahme notwendig werden, hat zunächst die Stadt zu tragen. § 6 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

§9 Rückgabe

(1) Nach Vertragsbeendigung hat die Stadt den Vertragsgegenstand in einem dem Vereinbarungszweck entsprechenden Zustand – das Gebäude geräumt und besenrein - zurückzugeben. Kommt die Stadt dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Eigentümerin berechtigt, den Vertragsgegenstand einschließlich Zugängen auf Rechnung und Gefahr der Stadt in ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.
(2) Die Stadt ist bei Vertragsbeendigung nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungen nach § 6 verpflichtet. Die Stadt ist nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

§ 10 Salvatorische Klausel

Durch die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Wirksamkeit der Vereinbarung oder anderer Vertragsbestandteile nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmung oder der Regelungslücke gilt die Bestimmung als vereinbart, die dem Willen der Parteien am nächsten kommt.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform

Anlagen
1 – Lageplan
2 – Raumplan
3 – Übergabeprotokoll
4 – Planunterlagen

Rödermark, den

Für die Pfarrgemeinde St. Gallus

Für die Stadt Rödermark