Nutzungsvereinbarung

zur Überlassung von Grundstück und Gebäude der ehemaligen Helene-Lange-Schule

zwischen

dem Kreis Offenbach, vertreten durch den Kreisausschuss,
dieser vertreten durch den Landrat Oliver Quilling
und die Erste Kreisbeigeordnete Claudia Jäger,
Werner-Hilpert-Str. 1, 63128 Dietzenbach

-im Folgenden „Kreis" genannt-

und

Der Stadt Rödermark, vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Roland Kern,
und Herrn Erster Stadtrat Jörg Rotter
Dieburger Str. 13-17, 63322 Rödermark

-im Folgenden „Stadt" genannt-

1 §
Vertragsgegenstand

1. Der Kreis ist Eigentümer des Grundstücks Flur 7, Flurstück 317/0 in der Gemarkung Urberach. Das Grundstück ist bebaut mit einem Hauptgebäude, in dem sich fünf Klassensäle, Verwaltungsräume sowie eine Toilettenanlage befinden. Auf dem Grundstück befinden sich eine Sporthalle sowie ein zweiklassiger Pavillon mit Unterrichtsgebäuden. Das Grundstück mit den genannten Gebäuden einschließlich der Außenanlagen, dem Schulhof wird der Stadt zur Nutzung überlassen.

2. Die vertragsgegenständlichen Gebäude und die überlassene Außenfläche sind im beigefügten Lageplan (Anlage 1) sowie aus den beigefügten Raumplänen (Anlage 2) ersichtlich. Diese sind wesentliche Bestandteile dieser Vereinbarung.

§ 2
Nutzung

1. Die Stadt ist frei in der Nutzung des Vertragsgegenstandes für öffentliche Zwecke oder Vereinszwecke, insbesondere für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen. Etwaig erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen hat die Stadt auf eigene Kosten einzuholen. Die Stadt ist berechtigt, das Nutzungsrecht, solange eine Nutzung für öffentliche oder Vereinszwecke erfolgt, an Dritte weiterzugeben.

2. Die Stadt informiert den Kreis über wesentliche Bestandsveränderungen und Umnutzungen. Sie gewährt dem Kreis auf Verlangen die Möglichkeit, im Rahmen einer Besichtigung sich jederzeit ein Bild von dem Zustand des Gebäudes zu machen.

§ 3
Dauer

Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Sie beginnt zum 01.04.2015 mit einer Laufzeit von 40 Jahren. Nach Ablauf der Nutzungszeit von 40 Jahren verlängert sich der Vertrag jeweils um fünf Jahre, sofern er nicht von einer Partei in einer Frist von neun Monaten gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Eine von § 2 abweichende Nutzung ohne Zustimmung des Kreises führt nach Abmahnung mit angemessener Fristsetzung bei Fortsetzung der vereinbarungswidrigen Nutzung zur Beendigung der Vereinbarung. Die Beendigung richtet sich nach §§ 6, 9 dieser Vereinbarung.

§ 4
Betriebs- und Nebenkosten

Die Stadt hat für die Nutzung sämtliche anfallenden Betriebs-, Heizungs- und Nebenkosten zu tragen (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II Berechnungsverordnung).

§ 5
Zustand

1. Der Vertragsgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei Beginn des Nutzungsverhältnisses befindet, jedoch geräumt und besenrein. Die übergabevorhandenen Einbaumöbel werden der Stadt unentgeltlich übereignet. Der Kreis haftet nicht für etwaige Mängel und übernimmt keine Gewähr für die genannten Flächenmaße. Über den Zustand des Vertragsgegenstandes bei Übergabe wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt (Anlage 3)

2. Die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr. Der Kreis haftet nicht für während der Nutzungszeit auftretende Mängel.

§ 6
Bauunterhaltung/Instandsetzung

1. Die gesamtbebauliche 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 40 Jahre, so hat der Kreis 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.

5. Der Kreis und seine Beauftragten sind berechtigt, den Gebäudezustand laufend zu überwachen. Mindestens einmal jährlich kann eine Baubegehung durchgeführt werden.

§ 7
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 des Kreises. Dies ist schriftlich unter Beifügung von Plänen zu beantragen. Die Einwilligung in die durch Anlage 4 dargestellte Baumaßnahme gilt mit Unterzeichnung der Vereinbarung als erteilt. 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.

§ 8
Haftung/Versicherung

1. Die Stadt ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand sowie die dazugehörigen Zufahrten, Zuwege und Hofflächen jeweils vor der Benutzung auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck durch seine Beauftragten zu prüfen; sie muss sicherstellen, dass schadhafte Anlagen, Räume und Einrichtungen nicht benutzt werden.

2. die Stadt übernimmt bezogen auf den Vertragsgegenstand die dem Kreis als Eigentümerin obliegende Verkehrssicherungspflicht sowie die sog. Betreiberverantwortung.

3. Die Stadt stellt den Kreis von etwaigen Haftungsansprüchen ihrer Bediensteten, der Mitglieder der Vereine, der Besucher ihrer Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Vertragsgegenstandes stehen, soweit der Schaden nicht vom Kreis vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

4. Die Stadt verzichtet ihrerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen den Kreis und verzichtet für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen den Kreis und dessen Bedienstete oder Beauftragte, soweit der Schaden nicht vom Kreis vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

§ 9
Rückgabe

1. Nach Vertragsbeendigung hat die Stadt den Vertragsgegenstand in einem dem Vereinbarungszweck entsprechenden Zustand – die Gebäude vollkommen geräumt und besenrein – zurückzugeben. Kommt die Stadt dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der Kreis 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

Dietzenbach, …….

…….	…….
Oliver Quilling Landrat	Roland Kern Bürgermeister
…….	…….
Claudia Jäger Erste Kreisbeigeordnete	Jörg Rotter Erster Stadtrat