

Nutzungsvereinbarung (Entwurf)

Zwischen der Stadt Fürth, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch Herrn Verwaltungsoberamtsrat Rudolf Brand und dem Verein „Badstraße 8 e. V.“, vertreten durch Frau Elke Fenne-teau, Schwabacher Str. 57, 90763 Fürth wird folgende Nutzungsvereinbarung geschlossen:

P r ä a m b e l

Die Stadt Fürth ist Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 1231/3 Gem. Fü, auf einer Teilfläche dieses Grundstückes befinden sich alte Gebäude aus Vorkriegszeiten, die eigentlich zum Abbruch bestimmt sind, um eine neue Nutzung als Parkplatzfläche zu ermöglichen. Zur Belebung der Fürther Kulturszene hat sich der Verein „Badstraße 8 e. V.“ gegründet, dessen Zweck der Erhalt und die kulturelle Nutzung des Objektes Badstr. 8 ist. Zur Unterstützung dieses Vorhabens beabsichtigt die Stadt Fürth, eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1231/3 Gem. Fü mit den aufstehenden Gebäuden dem Verein zur Nutzung zu überlassen.

1. Die Stadt Fürth überlässt dem Verein „Badstraße 8 e. V.“ eine ca. 760 qm große Teilfläche aus dem Grundstück 1231/3 Gem. Fü samt aufstehenden Gebäuden und Zubehör zur unentgeltlichen Nutzung. Der beiliegende Lageplan, in dem die Mietfläche rot umrandet eingezeichnet ist, ist Bestandteil dieses Vertrages. Dem Nutzer wird der ungehinderte Zugang zum Vertragsobjekt, insbesondere auch während der Baumaßnahmen (s. Ziff. 5) gewährleistet.
2. Die Fläche wird nur zur kulturellen Nutzung und/oder gastronomischen Nutzung (Cafe o. ä.) überlassen. Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Fürth. Keiner besonderen Zustimmung bedarf die kurzfristige, temporäre Vermietung der Halle für private Feste (z.B. Hochzeiten, Geburtstage, Jubiläen o.ä.), soweit der primäre Charakter einer kulturellen Stätte hiervon nicht beeinträchtigt ist. Der „Verein Badstr. 8 e.V.“ ist zur Untervermietung berechtigt.
3. Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.03.2005 und ist zunächst befristet bis zum 28.02.2006. Innerhalb dieser Zeit muss der Verein die kleineren Atelierräume komplett vermietet haben; auf das beiliegende Nutzungskonzept wird Bezug genommen. Innerhalb dieser Zeit sind ebenso das Dach sowie die konstruktiven Teile der Gebäude zu sanieren; außerdem muss die Altlastensanierung, gemäß Gutachten der Fa. Anbus vom 13.10.2004 durchgeführt sein.
4. Dem Verein ist bekannt, dass die unentgeltliche Nutzung des Geländes nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgt:
 - Der Verein hat sämtliche Abgaben, einschl. der Grundsteuer, die sich aus der Grundstücksnutzung ergeben, zu tragen, sowie sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Renovierung und Sanierung der Gebäude sowie der Gestaltung der Außenanlagen zu übernehmen. Die Altlastenbeseitigung ist Bestandteil der Sanierungskosten. Der Verein übernimmt für die Nutzungsfläche die der Stadt Fürth als Eigentümerin obliegenden Pflichten.
 - Dem Verein ist bekannt, dass sämtliche Genehmigungen bzw. Anträge von ihm selbst zu beantragen bzw. zu stellen sind. Die Stadt Fürth übernimmt keine Garantie, dass öffentlich-rechtliche Genehmigungen für die Renovierung/Sanierung, wie z. B. Baugenehmigung, Anschluss- und Benutzungsgenehmigung o. ä. erteilt werden können. Die Stadt Fürth verpflichtet sich, soweit Finanzierungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen von Anträgen abhängen, die alleine oder vorrangig der Grundstückseigentümer stellen kann (Fördermittel im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ o.ä.), diese auf Bitten bzw. Antrag des Vereins zu stellen und die entsprechenden Gelder dem Verein zur Verfügung zu stellen.

- Dem Verein ist bekannt, dass evtl. Neuanschlüsse, wie z. B. Kanal, Wasser, Strom, Gas zu übernehmen sind, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Sollten noch andere Teilflächen von Anschlüssen profitieren, so werden die Kosten anteilig der Flächen der Nutzer aufgeteilt. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ist der Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Gebäude unklar, insbesondere hinsichtlich des Kanalan schlusses. Im Hinblick auf die möglicherweise nicht unerheblichen Kosten verpflichtet sich die Stadt Fürth, vor Durchführung kostenauslösender Maßnahmen dem Verein die gegebenenfalls anfallenden Kosten mitzuteilen.
-
5. Dem Verein ist bekannt, dass in den Jahren 2005, 2006, 2007 die Dengler- und Badstr. umgebaut werden sollen sowie eine Uferpromenade errichtet wird. Durch diese Bauarbeiten ist mit Einschränkungen für die ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücksteilfläche zu rechnen. Dies gilt auch für den von der Stadt Fürth projektierten Kinderspielplatz an der Westseite der Nutzungsfläche.
 6. Der Verein wird bis zum 01.06.2005 eine konkrete Aufstellung der Finanzen insbesondere der Einnahmen sowie eine Erklärung der Bank (Spende) vorlegen. Die Stadt behält sich das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten, wenn ernsthafte Zweifel an der Finanzierung und Durchführung des Projektes bestehen.
 7. Nach der einjährigen Probephase (s. Punkt 3) verlängert sich der Nutzungsvertrag automatisch um weitere 5 Jahre, wenn nicht
 - a) der Verein drei Monate vor Ablauf der Frist den Vertrag gekündigt hat, oder
 - b) die Stadt Fürth die Nichterfüllung der Auflagen entspr. Punkt 3 angezeigt hat; für den Fall, daß sich die Parteien nicht über den Stand der Verpflichtungen aus Ziff. 3 des Vertrages einigen können, entscheidet ein unabhängiger Sachverständiger, auf den sich beide Vertragsparteien geeinigt haben und dessen Kosten anteilig von beiden Seiten getragen werden, über die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtung aus Punkt 3 des Vertrages zum Zeitpunkt des Ablaufs der Frist und
 - c) öffentlich-rechtliche Forderungen bzw. Planungen der Stadt Fürth dem nicht entgegenstehen. Im Falle einer Kündigung hat der Verein nicht das Recht, etwaige bereits verauslagte Kosten für Sanierung bzw. Renovierung des Geländes von der Stadt Fürth zurückzufordern.

Fürth,.....
Stadt Fürth
i. A.

Fürth,.....
Verein Badstraße 8 e. V.

Brand
Verw. Oberamtsrat

.....