

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	42. Plenarsitzung des Gemeinderates
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	25.09.2007 1102 5
Verantwortlich:		öffentlich Dez. 1
Hallenbau, Lorenzstraße 19: Mietvertrag mit dem Zentrum für Kunst und Medientechnologie - zweiter Nachtragsvertrag		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.11.1997	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung Mietvertrag ZKM Lichthöfe 6 - 9 und Kubus
Gemeinderat	23.06.1998	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung Überlassungsvertrag Lichthöfe 1 u. 2
Gemeinderat	25.09.2007	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat genehmigt die Verlängerung des Mietverhältnisses mit dem ZKM, Stiftung des öffentlichen Rechts, über die Lichthöfe 6 bis 9 und den Kubus im Hallenbau, Lorenzstraße 19 in Karlsruhe auf unbestimmte Zeit sowie die künftige Einbeziehung der Lichthöfe 1 und 2 in diesen Mietvertrag und die Modifizierung der Regelungen bezüglich der Miete und Bauunterhaltung.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
	1.330.000 € Mieteinnahmen pro Jahr				
Finanzposition: 1.410.28.10.01.01.30					
Ergänzende Erläuterungen:					
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Über die Nutzung der Räumlichkeiten des Zentrums für Kunst und Medientechnologie (ZKM) und des Museums für Neue Kunst (MNK) bestehen mit dem ZKM, Stiftung des öffentlichen Rechts, bislang folgende vertragliche Regelungen:

a) Vertrag ZKM (Lichthöfe 6 bis 9 und Kubus):

Überlassung mit Mietvertrag vom 20.11.1997 und Nachtragsvertrag vom 26.05./04.06.1998. Das Mietverhältnis begann am 15.10.1997 und wurde aufgrund des Vorsteuerabzugs aus den Baukosten zunächst nur für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Mietvertrag endet somit am 14.10.2007.

b) Vertrag MNK (Lichthöfe 1 und 2):

Überlassung der grundsanierten Lichthöfe 1 und 2 für das Museum für Neue Kunst (Sammlermuseum) ab dem 01.05.1998 mit separater Vereinbarung. Gründe für die seinerzeitige Separierung waren die spätere Fertigstellung der Lichthöfe 1 und 2 und der Sonderstatus des MNK (Sammlermuseum). Der Betrieb des MNK wurde zum Großteil durch Landesmittel (Sonderzuschuss des Landes) finanziert. Der Ausbau der Lichthöfe 1 und 2 erfolgte ausschließlich durch Landesmittel. Die Landesregierung machte dafür zur Voraussetzung, dass die Stadt Karlsruhe die städtischen Lichthöfe entgeltfrei zur Verfügung stellt. Das Nutzungsverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Nachdem die vereinbarte Vertragszeit von 10 Jahren des Vertrages „ZKM“ zum 14.10.2007 endet und Gründe für eine erneute Befristung nicht mehr vorliegen, soll das Mietverhältnis mit dem ZKM nun durch Abschluss eines Nachtragsvertrages auf unbestimmte Zeit verlängert werden. Die seinerzeit vereinbarten Vertragsbestimmungen sollen im Wesentlichen unverändert beibehalten werden. Lediglich folgende Neuregelungen sind vorgesehen:

1. Zusammenfassung der beiden Mietverhältnisse in einem Vertrag

Auf Empfehlung des Wissenschaftsrates im Rahmen der Evaluierung des ZKM wurde das MNK zwischenzeitlich organisatorisch, personell, räumlich und finanziell komplett in das ZKM integriert und ist heute eine mit den anderen Abteilungen des ZKM gleichgestellte Abteilung des ZKM ohne jeglichen Sonderstatus. Die Grundfinanzierung des ZKM (incl. MNK) durch Stadt und Land wurde ab dem Haushaltsjahr 2007 unter Einbezug sämtlicher bisheriger Sonderfinanzierungen entsprechend vereinheitlicht.

Die damaligen Gründe für den Abschluss von zwei getrennten Verträgen bestehen somit heute nicht mehr. Die Überlassung der Räumlichkeiten des ZKM und des MNK soll daher künftig in einem Mietvertrag erfolgen, d. h. die Lichthöfe 1 und 2 (MNK) werden in den Mietvertrag „ZKM“ mit einbezogen. Dadurch gelten einheitliche Vertragsbestimmungen, was auch die mit dem ZKM notwendigen Abrechnungen sowie die Handhabung der Bauunterhaltung vereinfacht.

2. Miete

a) Räume ZKM (Lichthöfe 6 bis 9 und Kubus):

Gemäß den Verhandlungen mit dem Land zur vereinheitlichten Grundfinanzierung soll die bisherige Nettomiethöhe von jährlich 2,6 Mio. DM (= 1.329.358,89 €) belassen und lediglich auf 1,33 Mio. € aufgerundet werden.

Bislang hatte das ZKM aus den Anteilen der sogenannten unternehmerischen Nutzung zuzüglich zur Miete Mehrwertsteuer zu entrichten. Der nach Umsatzsteuergesetz für den Vorsteuerabzug maßgebliche Zeitraum von 10 Jahren ist mit Ablauf der bisherigen Mietzeit erfüllt. Bei der Verlängerung des Mietvertrages kann daher auf die Erhebung von Mehrwertsteuer verzichtet werden.

b) Räume MNK (Lichthöfe 1 und 2):

Die Überlassung der Lichthöfe 1 und 2 erfolgt wie bisher unentgeltlich. Die mietfreie Überlassung der Räumlichkeiten des MNK beruht auf einem Beschluss der Landesregierung vom 02.06.1997, nach dem es Voraussetzung für die Ansiedlung des MNK/Sammlermuseums in Karlsruhe war, dass die Stadt die Lichthöfe 1 und 2 in grundsanierterem Zustand und entgeltfrei zur Verfügung stellt. Das Land hält an diesem Beschluss nach wie vor fest.

3. Bauunterhaltung

In beiden Verträgen ist die Reparatur, der Betrieb, die Wartung, die Unterhaltung und die Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen sowie die Durchführung von Klein- und Schönheitsreparaturen in die Zuständigkeit des ZKM übertragen. Daran soll sich auch künftig nichts ändern.

Die Unterhaltung der konstruktiven Teile des Gebäudes einschließlich Dach (die sogenannte Unterhaltung in Dach und Fach) ist jedoch bislang unterschiedlich geregelt. Bei den Lichthöfen 6 bis 9 und dem Kubus obliegt die Unterhaltung in Dach und Fach der Stadt; wogegen bei den Lichthöfen 1 und 2 aus Gründen des damaligen Sonderstatus des MNK die Unterhaltung in Dach und Fach dem ZKM übertragen wurde.

Diese unterschiedlichen Zuständigkeiten bewähren sich in der Praxis nicht. Der komplette ehemalige IWKA-Hallenbau ist, zumindest was die Gebäudehülle betrifft, als Einheit zu sehen. Die Zuständigkeit für die Bauunterhaltung in Dach und Fach sollte daher möglichst in einer Hand sein. Es ist daher sinnvoll, dass die Unterhaltung der konstruktiven Gebäudeteile beim Gebäudeeigentümer liegt und nicht, wie in der Vergangenheit bei den Lichthöfen 1 und 2 praktiziert, auf den Mieter übertragen wird. Im Übrigen ist das ZKM auch finanziell nicht in der Lage, Unterhaltungsmaßnahmen im konstruktiven Gebäudebereich durchzuführen. Künftig soll daher die Bauunterhaltung in Dach und Fach einheitlich für alle der Stadt gehörenden Lichthöfe bei der Stadt belassen werden. Dies ist auch von Vorteil, wenn Schäden mit der Gebäudeversicherung (Versicherungsnehmer ist die Stadt als Eigentümerin) abzuwickeln sind.

Neu ist auch, dass die Außenfenster und Außentüren in die Bauunterhaltung in Dach und Fach einbezogen werden und somit in die Zuständigkeit der Stadt als Gebäudeeigentümers fallen. Bisher waren die Fenster und Türen ausdrücklich ausgeschlossen. Auch dies hat sich in der Praxis nicht bewährt. Die Außenfenster und -türen sind Teil der denkmalgeschützten Fassade des Hallenbaus. Deshalb können die Gebäudehülle und die Fenster bzw. Türen nicht separat betrachtet werden. Bei baulichen Maßnahmen an der Gebäudehülle sind meist auch die Fenster/Türen betroffen und umgekehrt.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat nimmt von der Vorbemerkung Kenntnis und genehmigt den Abschluss des 2. Nachtragsvertrages zum Mietvertrag vom 20.11.1997 zwischen der Stadt Karlsruhe und dem ZKM, Stiftung des öffentlichen Rechts.