

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/070
öffentlich		
Datum 19.05.2006	Aktenzeichen III.3.1/51 16 03	Federführend: Herr Ropers

Betreff

Änderung der Überlassungsvereinbarung für das Jugendkulturzentrum 42

Beratungsfolge Gremium Sozialausschuss	Datum 13.06.2006	Berichterstatter
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen :		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Haushaltsstelle :	8845.005			
Gesamtausgaben :				
Folgekosten :				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

Die bestehende Überlassungsvereinbarung mit der „Jugendkulturinitiative Ahrensburg und Umgebung zur Förderung politischer und kultureller Jugendarbeit in selbstverwalteten Jugendzentren e. V.“ (zukünftig Juki) wird zum 18.06. – wie in der Vorlage beschrieben – geändert.

Sachverhalt:

Die bestehende Überlassungsvereinbarung vom 29.01.2004 soll insbesondere in den Punkten, die die Gebäudeunterhaltung und die Reinigung betreffen, verändert werden. Einige weitere Regelungen werden aufgrund der Erfahrungen der letzten drei Jahre ebenfalls verändert. Auf Wunsch der Juki ist die befristete Vertragsdauer in eine unbefristete umgewandelt worden.

Der Landesrechnungshof (LRH) hatte sich in seinem Bericht vom 19. April 2005 mit der Juki beschäftigt. Er lobt zwar ausdrücklich den Programmumfang des „JZ 42“ und die geleistete ehrenamtliche Arbeit. Gleichwohl wird von ihm der Erhaltungs- und Reinigungszustand des Gebäudes bemängelt. Die Schäden werden in der Regel nicht von den Mitgliedern der Jugendkulturinitiative e. V. verursacht, sondern entstehen im Laufe von gut besuchten Veranstaltungen. Die bisherige Überlassungsvereinbarung regelt, dass die Stadt die Schäden an den äußeren Gebäudeteilen beseitigt, während die Juki für Schäden im Gebäude zuständig ist. Diese Aufteilung hat sich nicht bewährt. Es hat sich herausgestellt, dass die Juki organisatorisch und finanziell mit dieser Aufgabe überfordert ist. So werden

leichte Mängel häufig als tolerierbar eingestuft und große Schäden wegen der erheblichen Kosten nicht beseitigt. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, die Aufgabe der Gebäudeunterhaltung analog der Regelung für städtisch betriebene Jugendzentren vollständig der Stadt (Fachdienst ZGW) zu übertragen.

Die vorliegende Überlassungsvereinbarung ist das Ergebnis einer ausführlichen Diskussion mit der Juki e. V. Im Folgenden werden die wichtigen Neuerungen und die Positionen der Vertragspartner dargestellt:

In Punkt 2.1. wird folgender Satz eingefügt:

In Kooperation mit der Juki können abweichend von Punkt 2.1 Veranstaltungen für ältere Besucher durchgeführt werden.

Begründung:

Eine Initiative von älteren Bürgern der Stadt ist mit dem Wunsch an die Juki herangetreten, dort Musik-Veranstaltungen durchzuführen, die nicht nur jüngere Besucher ansprechen. Die Mitglieder der Initiative würden die Veranstaltungen planen und diese in Kooperation mit der Juki durchführen. Die Einnahmen aus den Veranstaltungen würden nach Abzug der Kosten zu 100 % der Juki zugute kommen. Die Juki begrüßt diese Initiative und würde solche Kooperationsveranstaltungen unterstützen.

In Punkt 3.3 wird folgender Satz eingefügt:

Bei Abi-Partys muss ein professioneller Ordnerdienst eingesetzt werden.

Begründung:

Nach Aussage des Leiters der Ahrensburger Polizeistation haben Abi-Partys grundsätzlich ein stark erhöhtes Konfliktpotential. Diese Aussage bezieht sich sowohl auf das Jugendzentrum 42 als auch auf alle anderen Orte. Die Juki fordert bereits von den Abiturjahrgängen, dass diese einen professionellen Ordnerdienst ergänzend einsetzen. Durch diese Einfügung soll der professionelle Ordnerdienst für Abi-Partys verbindlich werden.

Punkt 5.4 wird in folgender Weise umformuliert:

Die JuKi verpflichtet sich, alkoholfreie Veranstaltungen durchzuführen.

Begründung:

Bisher war in der Überlassungsvereinbarung festgeschrieben, dass 1 x im Jahr eine alkoholfreie Party durchgeführt werden soll. Diese Regelung war unter anderem eingeführt worden im Zusammenhang mit der Neuregelung, dass brandweinhaltige Getränke ab 24:00 Uhr ausgeschenkt werden dürfen. Die Resonanz auf die bisher durchgeführte alkoholfreie Party war jedoch so gering (5 Besucher), dass eine Wiederholung nicht sinnvoll erscheint. Stattdessen hat die Juki zugesagt, andere alkoholfreie Veranstaltungen durchzuführen. So findet jeden Dienstag von 16:00 Uhr bis 20:00 Uhr das Café im 42 statt, bei dem nur alkoholfreie Getränke ausgeschenkt werden. Auch wird in der Regel bei den politischen Veranstaltungen kein Alkohol ausgeschenkt. Die Getränkekarte der Juki wurde ebenfalls um etliche, nicht alkoholische Getränke erweitert.

In Punkt 6.2 wird folgender Satz eingefügt:

Die Juki verpflichtet sich, ihre Vereinsbuchhaltung regelmäßig (mindestens halbjährlich) durch eine/n Steuerberater/in prüfen zu lassen.

Begründung:

Da es sich bei der Juki um einen gemeinnützigen Verein mit wirtschaftlicher Betätigung handelt, sind für die Vereinsbuchführung genaue Kenntnisse des Steuerrechts notwendig. Die Vereinsbuchhaltung der letzten beiden Jahre weist Mängel auf. So liegt der Jahreskassenbericht für 2004 trotz Aufforderung der Verwaltung bislang noch nicht vor. Die Vereinsbuchhaltung wird momentan von einer Steuerberaterin aufgearbeitet. Eine dauerhafte professionelle Unterstützung in der Vereinsbuchhaltung ist daher notwendig. Die Juki ist mit dieser Regelung einverstanden.

Der Absatz 7 Gebäudeunterhaltung wird im Wesentlichen neu formuliert:

7.1 Bauunterhaltung und Instandsetzung (mit Ausnahme der unter Punkt 7.4 aufgeführten Aufgaben) obliegen der Stadt. Sie nimmt diese Aufgabe im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel wahr.

Werden in einem Haushaltsjahr mehr als 3.500 € (Sockelbetrag) für Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen (HHSt. 8845 005 5001) aufgewandt, so ist die Juki an dem darüber hinausgehenden Betrag mit maximal 500 € zu beteiligen.

Realisierte Einnahmen aus Haftpflichtansprüchen und Erstattungen von Versicherungsschäden erhöhen den Sockelbetrag.

7.2 Ist eine Unterhaltungsmaßnahme notwendig und der städtische Sockelbetrag aufgebraucht, wird die Juki aufgefordert, einen Abschlag auf die zu leistende Gebäudeunterhaltung zu zahlen.

Auf Grundlage des städtischen Jahresabschlusses wird der Juki mitgeteilt, mit welchem Eigenbeitrag die Juki an der Gebäudeunterhaltung des Vorjahres beteiligt wird. Dieser Eigenbeitrag ist der Stadt, unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Abschlagszahlung, bis zum 30.06. des Folgejahres von der Juki zu erstatten.

7.3 Schäden an und im Gebäude (inkl. Feuerlöscher) sind unverzüglich der Stadt Ahrensburg, Fachdienst IV.4 (ZGW), schriftlich mitzuteilen.

7.4 Folgende Reparatur und Pflegemaßnahmen obliegen der Juki:

- Innenanstriche im Rahmen der üblichen Raumhöhe*
- Pflege und Reparatur der Sitzbänke und des Inventars*
- Pflege und Reparatur der Kücheneinrichtung und des Tresens*
- Entfernung von Bemalung und Beklebung an Außen- und Innentüren und den Fenstern*

Begründung:

Die Verwaltung folgt der Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Aufgaben der Gebäudeunterhaltung zukünftig auf die Stadt, Fachdienst ZGW, zu übertragen. Mit der Juki wurde beraten, in welchem Umfang sich diese an den Kosten der Gebäudeunterhaltung

beteiligen kann. Der Verwaltung war es wichtig, eine Regelung zu finden, bei der die Juki ein finanzielles Interesse an geringen Gebäudeunterhaltungskosten hat und ein weitgehend selbstverwaltetes, ehrenamtlich betriebenes Jugendzentrum nicht schlechter gestellt werden sollte, als die städtischen Kinder- und Jugendzentren. Mit dem Fachdienst ZGW wurde besprochen, dass als Richtwert ca. 0,5 % der Erstellungskosten (4.000 €) für die Gebäudeunterhaltung benötigt wird. Wenn mehr als 3.500 € aufgewendet werden müssen, wird die Juki mit 500 € an diesen Kosten beteiligt. Eine höhere Eigenbeteiligung und eine dadurch bedingte Erhöhung der Eintritts- und Getränkepreise wird von der Juki abgelehnt. Ein Erfahrungswert über die Höhe der Kosten für Gebäudeunterhaltung lasse sich noch nicht wiedergeben, da die Stadt hierfür bisher nicht vollständig verantwortlich war.

Bei der Juki verbleiben aber die Kosten für die Unterhaltung des Inventars und der Küche sowie für die Innenanstriche (siehe Absatz 7.4).

Die Juki hatte alternativ zur obigen Regelung vorgeschlagen, dass sie selbst die gesamte Gebäudeunterhaltung übernimmt und dafür einen entsprechenden Zuschuss von der Stadt erhält. Diese Regelung wurde von der Verwaltung abgelehnt.

Die Betriebskosten (Punkt 8) werden als Extrapunkt aufgeführt.

Die Betriebskosten für Heizung, Energie, Wasser, Abwasser, Lüftung, Müllabfuhr und sonstige grundstücksbezogene Abgaben und Versicherungen trägt die Stadt. Die Wartung der **fest installierten** technischen Anlagen übernimmt die Stadt.

Begründung:

Der die Betriebskosten betreffende Absatz war bisher unter Punkt 7.3 aufgeführt. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wird er gesondert hervorgehoben.

Der Absatz 9 *Reinigung und Ordnung im Gebäude* wird neu formuliert:

9.1 Die Innenreinigung obliegt dem Verein. *Hierbei wird die Juki durch eine von der Stadt finanzierte Reinigungsfirma unterstützt.*

Die externe Reinigung des Gebäudes erfolgt jeden Mittwoch. Dafür stellt die Juki vorher einen besenreinen Zustand im Gebäude her.

9.2 Der Verein JuKi e. V. verpflichtet sich, die Räume des Jugendzentrums in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu halten.

9.6 Folgende Reinigungsfrequenz ist von der Juki einzuhalten:

Besenreiner Zustand im Gebäude jeden Mittwoch ab 06:00 Uhr

Reinigung der WC-Anlagen und Wasch- und Spülbecken nach jeder öffentlichen Veranstaltung innerhalb von 48 Stunden, spätestens vor der nächsten öffentlichen Veranstaltung.

Wischen der Fußböden in den Toiletten nach jeder öffentlichen Veranstaltung innerhalb von 48 Stunden, spätestens vor der nächsten öffentlichen Veranstaltung.

Reinigen der Küche nach jeder öffentlichen Veranstaltung innerhalb von 48 Stunden, spä-

testens vor der nächsten öffentlichen Veranstaltung.

9.7 Kaugummi- und sonstige verklebte Reste sind vom Fußboden zu entfernen.

9.4 Veranstaltungsbedingter Müll ist von der JuKI e. V. nach der Veranstaltung spätestens **bis 08:00Uhr morgens** einzusammeln.

Begründung:

Die öffentlichen Veranstaltungen ziehen eine erhebliche Verschmutzung bis hin zu Vandalismus im Jugendzentrum nach sich. Die Reinigung des Gebäudes erfolgte bislang ausschließlich durch die Mitglieder der Jugendkulturinitiative. Zu diesem Zweck wurden Listen der Mitglieder erstellt, die im Turnus verschiedene Bereiche des Jugendzentrums zu reinigen haben. Zusätzlich zu den wöchentlichen Reinigungstätigkeiten wird 1 x im Monat ein Großputz organisiert. Der oberflächliche Schmutz wird in der Regel entfernt. Obgleich in diesem Bereich viel ehrenamtliche Arbeit investiert wird, bleibt das Ergebnis mangelhaft und erreicht nicht den Standard, wie er in der Überlassungsvereinbarung festgelegt ist. Auch die vor einem Jahr stattgefundene Umfrage unter Schülern hat ergeben, dass das Haus vielen zu („schmuddelig“) ist.

Um ein besseres Reinigungsergebnis zu erreichen, soll – wie vom Landesrechnungshof vorgeschlagen – zukünftig eine professionelle Reinigung ergänzend eingesetzt werden. Hierfür stehen im Haushalt 2.000 € zur Verfügung. Der Betreiberverein sieht aufgrund seines in den letzten Monaten verbesserten Reinigungskonzeptes keine Notwendigkeit für den Einsatz einer professionellen Firma. Deshalb lehnt er eine Erhöhung der Getränke- oder Eintrittspreise für diesen Zweck ab. Die Verwaltung sieht die Notwendigkeit für eine professionelle Unterstützung bei den Reinigungsarbeiten. Die bei der Juki verbleibenden Reinigungsaufgaben sollten entsprechend der Empfehlung des Landesrechnungshofes auf ein realistisches Maß begrenzt werden. Die Erledigung dieser Reinigungsaufgaben wird von der Verwaltung kontrolliert. Bei Nichteinhaltung werden Nutzungsbeschränkungen ausgesprochen.

Auf Wunsch der Juki wurden die Fristen in Punkt 9.7, in denen Reinigungsaufgaben zu erledigen sind, auf 48 Stunden verlängert. Die Verwaltung hält diese Regelung für akzeptabel, da sie sich nur auf das Innere des Gebäudes bezieht und gleichzeitig die Frist für das Einsammeln des Mülls vor dem Gebäude auf 08:00 Uhr morgens vorgezogen wurde.

Die Juki möchte, dass der Punkt 9.7 (Entfernen von Kaugummiresten) gestrichen wird. Sie sieht sich auf dem schlecht zu reinigenden Fußboden mit dieser Aufgabe überfordert. Die Verwaltung beabsichtigt, die Reinigungsfirma zu beauftragen, Unterstützung zu leisten.

Die Punkte 11.1 und 11.2 werden neu formuliert. Die Punkte 11.6 und 11.7 neu eingefügt.

11.1 Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen ihrer Bediensteten, Mitglieder und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter wegen Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räumlichkeiten und der Zugänge zu den Räumlichkeiten und des Grundstücks entstehen, soweit solche Schäden nicht von der Stadt oder ihren Bediensteten oder Beauftragten im Rahmen der Ausübung ihrer dienstlichen Funktionen für die Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind.

11.2 Der Verein verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen oder ihre Bediensteten oder Beauftragten im Rahmen der Ausübung ihrer dienstlichen Funktionen für die Stadt, soweit der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

11.6 Können Personen festgestellt werden, die am Gebäude einen Schaden verursacht haben, sind diese der Stadt innerhalb von einer Woche schriftlich mitzuteilen. Haftpflichtansprüche gegenüber Dritten werden von der Stadt, FD III.3, geltend gemacht.

11.7 Strafrechtlich relevante Tatbestände werden, sofern sie von der Juki festgestellt wurden, von dieser zur Anzeige gebracht. Die Stadt ist hierüber zu informieren.

Begründung:

Gegenüber der „alten“ Überlassungsvereinbarung werden die Haftungsfragen klarer geregelt.

Zu 11.6 und 11.7: Die Erfahrung hat gezeigt, dass häufiger Schäden durch Dritte am Gebäude verursacht werden. Da die Stadt für die Gebäudeunterhaltung zuständig ist, sollte sie auch die Haftpflichtansprüche durchsetzen. Gleichzeitig wird geregelt, dass die Juki strafrechtlich relevante Tatbestände an die Stadt zu melden hat.

Die Kündigungsklausel Punkt 14 wird neu formuliert:

14.1 Diese Vereinbarung tritt am 01.08.2006 in Kraft. Sie ersetzt die bisherige Überlassungsvereinbarung vom 29.01.2004. Die Vereinbarung läuft auf unbestimmte Zeit und kann von den Vertragsparteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Kalenderjahresende gekündigt werden; erstmals zum 31. Dezember 2007.

14.2 Bei grobem oder dauerhaftem Verstoß gegen diese Vereinbarung ist eine Kündigung ohne Einhaltung einer Frist möglich.

14.4 Die JuKI e. V. legt jährlich bis zum 31.03., erstmals zum 31.03.2007, einen schriftlichen Tätigkeitsbericht über die Arbeit im Jugendkulturzentrum „42“ vor.

Begründung:

Durch die häufig konfliktreichen Diskussionen zwischen Juki und der (Selbst)-Verwaltung ist bei vielen Mitgliedern und Sympathisanten der Juki der Eindruck entstanden, dass die Stadt den heimlichen Wunsch hegt, die Juki aus dem Jugendzentrum 42 zu vertreiben. Der Berichterstatter hat zwar immer wieder in den Diskussionen mit der Juki darauf hingewiesen, dass es nicht um eine Infragestellung der Trägerschaft, sondern nur um die Einhaltung der sich aus der Überlassungsvereinbarung ergebenden Pflichten geht. Als Zeichen dafür, dass sie nicht nur als Übergangslösung für das Jugendzentrum 42 gedacht ist, wünscht sich die Juki einen Vertragsschluss auf unbestimmte Zeit. Die Verwaltung sieht in einer Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit keinen Nachteil für die Stadt, sondern den Vorteil einer möglichen Motivationsverbesserung bei der Juki. Interesse der Stadt ist es ausschließlich, dass sich die Juki an die Pflichten hält, die sich aus der Überlassungsvereinbarung ergeben. Sollte dies grob oder dauerhaft nicht der Fall sein, ist weiterhin eine

fristlose Kündigung möglich. Eine unbefristete Vertragsdauer ohne ordentliche Kündigungsklausel zu vereinbaren, ist grundsätzlich nicht möglich. Alle städtischen Nutzungsverträge beinhalten eine Kündigungsklausel, um der Stadt die Kündigungsmöglichkeit zu erhalten, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern.

Die bisher fehlende Salvatorische Klausel Punkt 14 wird eingefügt:

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit nur rechtlich möglich – dem am Nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin angegebenen Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so soll das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß an die Stelle treten.

Begründung:

Die Salvatorische Klausel hat in der bisherigen Überlassungsvereinbarung gefehlt und wird hier neu eingefügt.

Die erläuterten Neuregelungen in der vorliegenden Überlassungsvereinbarung sollen insbesondere den Gebäude- und Reinigungszustand im JZ 42 verbessern und Unklarheiten und Lücken in der bislang gültigen Überlassungsvereinbarung schließen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1 – Überlassungsvereinbarung
Anlage 2 – Lageplan