

V e r t r a g

**zwischen der
Gemeinde Hartheim am Rhein
vertreten durch
Herrn Bürgermeisterstellvertreter Bernhard Pfrengle
- nachfolgend „Gemeinde“-**

**und dem
Verein zur Erhaltung und Nutzung des historischen Gasthauses &
Schwanitz-Haus „Zum Salmen“ in Hartheim e.V. (Salmen-Verein)
vertreten durch den vertretungsberechtigten 1. und 2. Vorstand
Herrn Paul Altenburger und Herrn Edmund Weeger
- nachfolgend „Salmen-Verein“-**

Einleitung

Der „Salmen“ ist ein historisches Gasthaus, dessen Geschichte bis in das 18. Jahrhundert zurückreicht. 1925 wurde in das großzügige Gebäude ein „Tante-Emma-Laden“ integriert.

Die Gaststätte wurde bis Mitte der siebziger Jahre betrieben, das Ladengeschäft von den Betreibern und Eigentümern des Gebäudes 1999 aufgegeben.

Dem Gasthaus drohte damit der Abriss und einem historisch und kulturell bedeutsamen Gebäude das Ende.

Kenntnis von diesen Geschehnissen erlangte auch der in Hamburg lebende Literaturprofessor und Bestsellerautor Prof. Dr. Dietrich Schwanitz.

Ihm war das Anwesen aus früheren Aufenthalten in Hartheim gut bekannt und nicht zuletzt hat der sich im Obergeschoss befindende Tanz- und Theatersaal mit seiner großen Bühne sein besonderes Interesse geweckt und ihn inspiriert. Kurzerhand erwarb er 2001 das gesamte Anwesen und plante hier im Dreiländereck u.a. den Aufbau einer Literatur- und Theaterwerkstatt, die grenzüberschreitend ihr Wirken entfalten sollte.

Prof. Dr. Dietrich Schwanitz verstarb am 17.12.2004 und damit war der literarische Neuanfang des „Salmen“ zunächst abrupt beendet. Wieder einmal drohten der Abriss des Gebäudes und das Absterben eines jungen kulturellen Zweiges. Dietrich Schwanitz ging allerdings nicht ohne Erbe.

Hinterlassen hatte er zum einen ein von ihm in Auftrag gegebenes Kunstwerk, das Bühnengemälde der Künstlerin Andrea Berthel, und zum anderen die Idee einer neuen kulturellen Einrichtung für Hartheim.

Von den weiteren Anhängern dieses Gedanken hierauf mit dem nötigen Nachdruck aufmerksam gemacht, hat sich die Gemeinde schließlich dazu entschieden, das Anwesen zu kaufen.

Von Anfang an war allen Beteiligten klar, dass die Errichtung eines neuen „Salmen“ nur unter Verwendung erheblicher finanzieller Mittel möglich sein würde und einen noch größeren ideellen Einsatz erfordern würde.

Der geschätzte Gesamtbedarf von rund einer Million Euro sollte schließlich getragen werden mit finanziellen Mitteln der Gemeinde, mit Fördermitteln aus Bundes- und Landestöpfen und dem Einsatz anrechenbarer Eigenleistungen ehrenamtlicher Förderer des Projekts.

Neben der als Eigentümerin an dem Gebäude berechtigten Gemeinde bedurfte es mithin einer tatkräftigen Vereinigung.

Im Jahr 2008 gründete sich so der Verein zur Erhaltung und Nutzung des historischen Gasthauses & Schwanitz-Haus „Zum Salmen“ in Hartheim e.V. (Salmen-Verein).

Das Projekt „Salmen“ war damit auf zwei solide Säulen gestellt.

Für die Verwirklichung der Idee und den nachhaltigen Fortbestand einer neuen Hartheimer Institution haben die Parteien die nachfolgenden Regeln getroffen.

§ 1 Gegenstand

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Anwesens Rheinstr. 20, bestehend aus dem Haupthaus, seiner Nebengebäude, einem Garten und einer Parkplatzfläche, nachfolgend auch Gaststätte „Zum Salmen“ genannt.

Die Gaststätte „Zum Salmen“ ist eine öffentliche und kulturelle Einrichtung der Gemeinde und nicht als Gastronomiebetrieb zu verstehen. Die Gemeinde überlässt dem Salmen-Verein das gesamte Anwesen „Zum Salmen“ einschließlich des sich in den Räumen befindlichen Inventars (1 Dunstabzug, 1 Spülbecken, Stühle).

§ 2 Zweck der Überlassung

Der Salmen-Verein begleitet mittelbar durch Aufsicht und Auftragsvergabe und unmittelbar durch aktive handwerkliche und planerische Leistungen den Aus- und Umbau des Gesamtkomplexes während der gesamten Vertragslaufzeit.

Der Salmen-Verein erbringt bis zur Eröffnung des Gasthauses „Zum Salmen“ handwerkliche Leistungen von rund 10.000 Arbeitsstunden, die in Anwendung der Richtlinien als Eigenleistung mit einem Kapitalbetrag von 100.000,00 EUR einfließen.

Mit der Eröffnung übernimmt ausschließlich und in eigener Verantwortung der Salmen-Verein die Ausarbeitung, Gestaltung und Durchführung des beabsichtigten kulturellen Gesamtkonzepts. Dazu gehören beispielhaft Veranstaltungen wie Theater, Kleinkunst, Kino, Konzerte, Ausstellungen, Lesungen, Vorträge, Tagungen, Jugendförderung im Bereich der Kunst und Literatur, deutsch-französische Begegnungen in Zusammenarbeit mit der Partnergemeinde Fessenheim und die Einrichtung einer literarischen Gedenkstätte Dietrich Schwanitz.

Verträge mit Künstlern werden dem folgend nur vom Salmen-Verein als alleiniger Vertragspartner geschlossen. Eine wie auch immer geartete Verpflichtung der Gemeinde aus jedem geschlossenen Arrangement ist ausgeschlossen.

§ 3 Grundsatz der Öffentlichkeit

Sämtliche Veranstaltungen sind einer breiten Öffentlichkeit auf den üblichen Wegen, wie der örtlichen Presse, über Flyer, übers Internet etc. bekannt und zugänglich zu machen.

Die Teilnahme hieran darf weder mittel- noch unmittelbar an die Mitgliedschaft im Salmen-Verein gebunden werden.

Ausgenommen hiervon sind solche Veranstaltungen, die bereits ihrer Art nach nur für einen begrenzten Personenkreis bestimmt sind.

Veranstaltungen, die nicht im Einklang mit der freiheitlichen und demokratischen Grundordnung Deutschlands stehen, sind ausdrücklich verboten.

Die Eintrittspreise legt der Salmen-Verein nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen frühzeitig vor jeder Veranstaltung fest und zwar für alle Besucher gleich und unabhängig von der Mitgliedschaft im Verein.

§ 4 Belegungsrecht der Gemeinde

Die politische Gemeinde Hartheim am Rhein hat ein eigenes Belegungsrecht. Die Belegung soll in Abstimmung mit dem Salmen-Verein erfolgen, dabei sind festgelegte Veranstaltungen zu berücksichtigen.

§ 5 Foyer- und Gastronomiebetrieb

Der Salmen-Verein betreibt des Weiteren ausschließlich und eigenverantwortlich das sich im Erdgeschoss des Haupthauses befindende Foyer. Eine Drittvergabe ist nicht gestattet.

Das Foyer darf nur zur Bewirtung der Besucher der unter § 2 Abs. 3 aufgeführten Veranstaltungen betrieben werden, wozu auch die Bewirtung von Besuchern der „Schwanitz-Gedenkstätte“ zählt sowie im Übrigen für Veranstaltungen der Gemeinde.

Das alte Gasthaus darf einmal wöchentlich, sonntags ab 17:00 Uhr, geöffnet werden. Der Öffentlichkeit soll so die Möglichkeit gegeben werden, das historische Gasthaus auch außerhalb von Veranstaltungen zu besuchen und einem freien literarischen und kulturellen Austausch Raum geschaffen werden.

Die Gaststätte hat im Übrigen keine allgemeinen Öffnungszeiten.

Die Höhe der Entgelte für den Verzehr von Speisen und Getränken legt der Salmen-Verein nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ebenso eigenverantwortlich fest.

Für die Einhaltung sämtlicher polizei-, ordnungs- und gesundheitsbehördlicher Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Veranstaltungs- und Foyerbetrieb innerhalb und außerhalb des Gebäudes ist der Salmen-Verein verantwortlich.

Für den Foyer- und Gaststättenbetrieb erforderliche Genehmigungen sind vor Betriebsbeginn einzuholen und auf Verlangen der Gemeinde jederzeit nachzuweisen. Die festgelegten Sperr- und Ruhezeiten sind einzuhalten und auf die Belange der Nachbarschaft ist in gebotenen Maße Rücksicht zu nehmen.

Gründet der Verein, in Ausnahme zum Regelbetrieb, Beschäftigungsverhältnisse sind sämtliche arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten und jedes einzelne ordnungsgemäß anzumelden.

§ 6 Einnahmen des Vereins

Alle Einnahmen aus Entgelten und Mitgliedsbeiträgen verbleiben beim Salmen-Verein, der hierüber nur seiner Satzung gemäß Rechenschaft zu legen hat.

§ 7 Verkehrssicherungspflichten

Dem Salmen-Verein obliegen die Verkehrssicherungspflichten des Anwesens, einschließlich aller Nebengebäude und Parkplätze sowie der Zuwege. Die Räum- und Streupflicht im Bereich der Rheinstraße übernimmt im Übrigen die Gemeinde.

§ 8 Versicherungen

Die Gemeinde verpflichtet sich, das gesamte Anwesen „Zum Salmen“ und seiner Kunstwerke in ausreichender Höhe gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden sowie gegen Einbruch-, Diebstahl- und Glasschäden und möglicher weiterer Ereignisse mit einer Gebäudeversicherung zu versichern.

Der Salmen-Verein ist für die Funktionsfähigkeit der - auch - hierfür erforderlichen technischen Grundeinrichtungen, wie Rauchmelder, Alarmanlagen etc. verantwortlich.

§ 9 Haftungsfreistellung

Der Salmen-Verein stellt die Gemeinde von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitgliedern oder Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räume und deren Einrichtungen und der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen.

Der Verein hat für eine ausreichende Haftpflichtversicherung (Veranstalterhaftpflicht) zu sorgen, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden und diese auf Verlangen nachzuweisen.

Die Haftung der Gemeinde als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand der Gebäude gemäß § 836 BGB bleibt hiervon unberührt.

§ 10 Bauliche Veränderungen

Der Salmen-Verein ist berechtigt, notwendige grundlegende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie notwendige bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Einrichtungen der Gebäude in Absprache und nach Zustimmung der Gemeinde durchzuführen.

Baumaßnahmen, mit Ausnahme von Notmaßnahmen, die in die Substanz des jeweiligen Gebäudes eingreifen und einer behördlichen Genehmigung bedürfen sowie eine Auftragsvergabe erforderlich machen oder eine Kostentragungspflicht der Gemeinde nach sich ziehen, sind grundsätzlich mit der Gemeinde vor Beginn abzustimmen. Die Genehmigungen und Zustimmung der Gemeinde sind ebenso vor Beginn einzuholen.

Der Salmen-Verein haftet nach den Grundsätzen des BGB für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen an Personen oder Sachen entstehen.

Kosten für Material oder in Auftrag gegebene Werkleistungen, die der Wertsteigerung oder Erhaltung des Anwesens oder seiner Einrichtungen dienen, sind von der Gemeinde zu tragen.

Vorgenannte Ausgaben bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Nachträglich können Kosten oder Aufwendungsersatz, wenn nicht durch Notmaßnahmen verursacht, nicht mehr geltend gemacht werden.

§ 11 Unterhaltungs- und Betriebskosten

Von den anfallenden Unterhaltungs- und Betriebskosten trägt der Salmen-Verein die Kosten für:

- Strom
- Heizmittel, Gas
- Müllabfuhr
- Telefon

Die laufenden Betriebskosten zahlt der Salmen-Verein direkt an die Ver- bzw. Entsorger und schließt entsprechende Verträge ab.

Von den anfallenden Unterhaltungs- und Betriebskosten trägt die Gemeinde die Kosten für:

- die Wartung des Aufzuges
- die Wartung und den Betrieb der Alarmanlage
- die Wartung und den Betrieb der Heizungsanlage

§ 12 Nutzungsentgelt

Für die Überlassung der Betriebseinrichtung und der Räumlichkeiten zahlt der Salmen-Verein seinem Satzungszweck entsprechend kalenderjährlich einen „Pachtzins“ in Höhe von 2.400,00 Euro, zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer mit dem Regelsteuersatz. Der Pachtpreis ist in 12 monatlichen Raten jeweils zum Monatsersten an die Gemeindekasse (Kt.-Nr. 9000 340, BLZ 680 523 28 bei der Sparkasse Staufen-Breisach) zu zahlen.

Über die Höhe des Zinses verhandeln die Parteien einvernehmlich für die Zukunft alle fünf Jahre erneut. Grundlagen einer Pachtanpassung sind die wirtschaftliche Entwicklung des Salmen-Verein und die Lasten der Gemeinde. Obergrenze einer Anpassung ist der jährliche Betriebskostenaufwand der Gemeinde mit Ausnahme von Instandhaltungskosten und -rücklagen, die diese grundsätzlich allein zu tragen hat. Beginn des 1. Bezugsraumes ist der 31.12.2012 und Ende der 31.12.2017.

Überzahlungen bis zur Vertragsunterzeichnung werden verrechnet.

§ 13
Dauer der vertraglichen Vereinbarung, Kündigung

Der Vertrag tritt mit dem Tag seiner Unterzeichnung in Kraft und endet mit Ablauf des 31.12.2027.

Der Vertrag ist während der vereinbarten Laufzeit nicht ordentlich kündbar.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

Gründe zur außerordentlichen Kündigung sind insbesondere Insolvenz und Auflösung des Vereins sowie ein vertragswidriges Verhalten, dass unter Abwägung der beiderseitigen Interessen ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr erlaubt.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Die zwischen der Gemeinde und dem Salmen-Verein getroffene Vereinbarung vom 19.05.2011 tritt mit Unterzeichnung außer Kraft und wird durch den vorliegenden Vertrag ersetzt.

Der Salmen-Verein ist mit Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht berechtigt, feste Einbauten aus dem Anwesen zu entfernen. Diese bleiben oder werden Eigentum der Gemeinde.

Ebenso wenig ist der Salmen-Verein berechtigt, Arbeitsleistungen rückgängig zu machen.

Bei entfernbar und losen Sachen, wie beispielsweise der Spülmaschine, der Mikrowelle, etc., die dem Gasthaus zugeordnet werden können, richtet sich der Verbleib nach der erfolgten Kostentragung. Im Zweifel sind über einzelne Gegenstände gesondert zu verhandeln und der Salmen-Verein für den Fall eines Verbleibs gegebenenfalls zu entschädigen.

Werte, die der Salmen-Verein aus eigenen Mitteln für das Gasthaus „Zum Salmen“ angeschafft hat, insbesondere Kunstwerke und Einrichtungsgegenstände werden mit Vertragsende einer öffentlichen Versteigerung zugänglich gemacht und fließt der Erlös dem Salmen-Verein zu, der diesen satzungsgemäß zu verwenden hat.

§ 14
Vorkaufsrecht

Der Salmen-Verein hat im Fall einer Veräußerung des Anwesens durch die Gemeinde ein Vorkaufsrecht.

§ 15 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen. Sollten bei der Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

§ 16 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 17 Ausnahmegenehmigungen

In besonders gelagerten Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Vertrages ausdrücklich oder durch Stillschweigen zulassen.

§ 18 Schlussbemerkung

Nach eingehender Erörterung mit den Beteiligten und unter Abwägung anderer Modelle hat sich der Gemeinderat Anfang 2008 für einen Betrieb der zukünftigen kulturellen Einrichtung „Salmen“ ausschließlich durch einen eingetragenen Verein ausgesprochen.

Zu diesem Zweck wurde am 14.03.2008 der Salmen-Verein gegründet.

Die gesamte Tätigkeit der Mitglieder des Salmen-Verein während der Vertragslaufzeit ist gegenüber der Gemeinde ehrenamtlich und jedweder Entschädigungs- und Vergütungsanspruch einzelner Mitglieder ausgeschlossen. Einzelfallregelungen bleiben hiervon unberührt.

Der Salmen-Verein hat seine Verpflichtung aus § 2 Abs. 2 erfüllt. Der Salmen-Verein hat bis heute handwerkliche Leistungen in Höhe von rund 150.000,00 Euro erbracht.

Die Kultureinrichtung „Zum Salmen“ hat im Mai 2011 offiziell ihren Betrieb aufgenommen.

Die „Schwanitz-Gedenkstätte“ wurde im April 2012 offiziell eingerichtet.

Das Projekt wurde mit Mitteln aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum mit 340.300,00 Euro gefördert, zusätzlich hat die Gemeinde 2009 eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichsstock in Höhe von 200.000,00 Euro erhalten.

Gefördert wurden die Modernisierung und der Umbau des ehemaligen Gasthauses „Zum Salmen“ zur Bildungs-, Kultur- und Begegnungsstätte.

Der Salmen-Verein hat im Rahmen seiner in § 2 und § 5 übernommenen Aufgaben auf die Einhaltung des Förderzwecks zu achten.

Der Salmen-Verein hat im Foyer zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Gasthauses eine Holzvertäfelung angebracht, die mit Einbau untrennbarer Bestandteil des Gebäudes und damit Eigentum der Gemeinde geworden ist. Die Gemeinde ist für die Kosten in Vorleistung getreten. Die Kosten in Höhe von 22.410,08 Euro incl. 19% MwSt. trägt der Salmen-Verein. Der Verein erstattet die tatsächlich abgerechneten Kosten in zehnjährlichen Raten jeweils zum 1.10. eines Jahres an die Gemeinde.

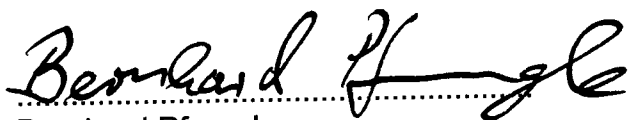
Der Salmen-Verein lässt im Rahmen der Förderrichtlinien der Gemeinde halbjährlich im Voraus das ausgearbeitete Programm in entsprechender Form zur Nutzung als Verwendungsnachweis zukommen.

Der Salmen-Verein hat derzeit rund 400 Mitglieder.

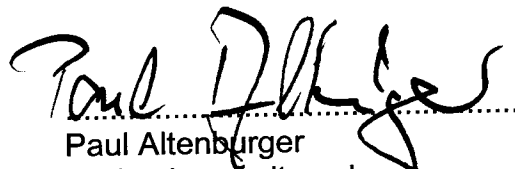
§ 19 Inkrafttreten

Die Vereinbarung tritt zum 01. August 2013 in Kraft.

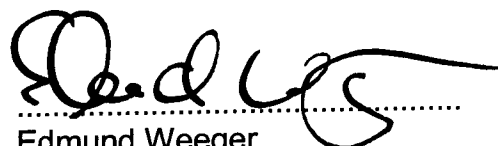
Hartheim, den 30. Juli 2013



Bernhard Pfrenge
Bürgermeisterstellvertreter
der Gemeinde Hartheim am Rhein



Paul Altenburger
1. Vereinsvorsitzender



Edmund Weeger
2. Vereinsvorsitzender

