

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Kulturausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2181/2009

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Mietvertrag über das Theater am Aegi

Antrag,

den Abschluss eines Mietvertrages über das Theater am Aegi zu den in Anlage 1 genannten Vertragsbedingungen zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

Kostentabelle

Der finanzielle Aufwand, den die Landeshauptstadt für die Instandsetzung und -haltung des Theaters am Aegi in den Jahren 1994 bis 2007 zu tragen hatte, betrug ca. 345.000,- Euro. In den Jahren 2008 bis 2010 werden 1.940.000,- Euro in Brandschutzmaßnahmen investiert. Hinzu kommen 1.500.000,- Euro Konjunkturmittel für die Fassadensanierung. Eine Prognose für den Sanierungsbedarf in den nächsten 20 Jahren kommt zu dem Ergebnis, dass möglicherweise Teilerneuerungen von Sanitär -und Lüftungsanlagen sowie elektrischen Anlagen notwendig werden können. (Gesamtkostenschätzung ca. 1.300.000,- Euro).

Für laufende bauliche Unterhaltungsmaßnahmen stehen jährlich 25.000,- Euro bereit.

Da die Nutzungsüberlassung des Theaters seit 1994 unentgeltlich erfolgt, hat die Landeshauptstadt aus dem Vertragsverhältnis bislang keine Einnahmen erzielt. Mit dem Abschluss des Mietvertrages gemäß Anlage 1 steht der Landeshauptstadt eine jährliche Grundmiete in Höhe von 3.600,- Euro zuzüglich eines gewinnabhängigen Mietanteils zu. Legt man die Geschäftsergebnisse der vergangenen drei Jahren zugrunde, hätte die Landeshauptstadt nur im Jahr 2006 einen gewinnabhängigen Mietanteil (in Höhe von 13.800,-Euro) beanspruchen können. Wie sich die Geschäftsergebnisse in den kommenden Jahren entwickeln, kann nicht vorhergesagt werden.

Begründung des Antrages

Seit dem Jahr 1994 wird das Theater am Aegi von einer privaten Gesellschaft betrieben. Der Vertrag, den die Landeshauptstadt am 09.08.1994 mit der Theater am Aegi GmbH & Co. KG abgeschlossen hat, sieht vor, dass die Gesellschaft das Theater unentgeltlich als Betriebsstätte für Schauspiel- und Musikvorführungen zur Verfügung gestellt bekommt. Nach Ausübung einer Verlängerungsoption endet das Vertragsverhältnis am 30.06.2014.

Um für beide Vertragsparteien Planungssicherheit zu schaffen, soll die Vertragsbeziehung bis zum Jahr 2019 verlängert werden. Grundlage hierfür soll ein neuer Vertrag sein, dessen Eckpunkte in der **Anlage 1** benannt sind. Von dem bisherigen Vertrag unterscheidet sich der neu abzuschließende Vertrag im Wesentlichen wie folgt:

- Der Nutzungszweck wird weiter gefasst, um der Mieterin einen wirtschaftlichen Betrieb des Theaters zu ermöglichen. Neben den rein kulturellen Veranstaltungen kann die Vermieterin nunmehr auch andere Veranstaltungen aus verschiedenen gesellschaftlichen Anlässen in dem Gebäude durchführen. Ausgenommen sind solche Veranstaltungen, die baurechtlich unzulässig sind oder das Ansehen der Landeshauptstadt gefährden können.
- Die Landeshauptstadt soll eine gewinnabhängige Miete erhalten. Maßgebend für die Höhe der Miete ist der nach handelsbilanzrechtlichen Vorschriften für das jeweilige Kalenderjahr ermittelte Gewinn aus dem Betrieb des Mietobjektes ohne Berücksichtigung des Mietaufwandes, der zusätzlichen Betriebskosten gemäß Nr. 2 und des Aufwandes für eine Geschäftsführervergütung:
 1. Bis zu der Höhe von 100.000,- Euro steht der Gewinn der Mieterin zu.
 2. Der über Ziffer 1 hinausgehende Gewinn steht bis zur Höhe der in dem jeweiligen Abrechnungsjahr anfallenden Grundsteuer der Landeshauptstadt als zusätzlicher Betriebskostenausgleich zu.
 3. Der über Ziffer 1 und 2 hinausgehende Gewinn steht der Landeshauptstadt zur Hälfte als Mietzins zu. Die andere Hälfte des Gewinns verbleibt der Mieterin.
- Die Landeshauptstadt ist zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn in einem Kalenderjahr weniger als 50 Schauspiel- oder Musikdarbietungen in dem Theater veranstaltet werden. Der Landeshauptstadt steht außerdem ein Kündigungsrecht zu, wenn Mängel auftreten, die zu einem unverhältnismäßig hohen Beseitigungsaufwand führen.

Der Entwurf des Mietvertrages mit acht Anlagen kann bei der städt. Rechtsabteilung jederzeit eingesehen werden.

Dez. IV
Hannover / 13.10.2009