
Mietvertrag

zwischen

der Landeshauptstadt Stuttgart (Betrieb gewerblicher Art „Theaterhaus/Philharmoniker“),
vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister, dieser vertreten durch Herrn Ersten Bürger-
meister Michael Föll, Rathaus, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart

– nachfolgend „Vermieter“ –

und

der Stiftung Theaterhaus Stuttgart, Siemensstraße 11, 70469 Stuttgart

– nachfolgend „Mieter“ –

– Vermieter und Mieter nachfolgend jeweils „Vertragspartei“ sowie gemeinsam
„Vertragsparteien“ –

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
§ 1 Mietobjekt.....	3
§ 2 Mietzweck	3
§ 3 Mietzeit, Kündigung	4
§ 4 Mietzins	5
§ 5 Wertsicherungsklausel.....	5
§ 6 Bewirtschaftungskosten.....	6
§ 7 Beteiligung des Mieters bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft.....	6
§ 8 Untervermietung	6
§ 9 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht.....	7
§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung/Bewirtschaftung/bauliche Veränderungen und Einrichtungen	7
§ 11 Geschäftsbesorgung durch den Mieter.....	8
§ 12 Saalnutzung.....	8
§ 13 Allgemeines	9

Vorbemerkung

Mit diesem Mietvertrag wird die Rahmenvereinbarung, die die Landeshauptstadt Stuttgart, die Stiftung Pragsattel – Theaterhaus Stuttgart und der Theaterhaus Stuttgart e.V. am 05.09.2008 unterzeichnet haben und die am 18.09.2008 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart und am 08.10.2008 sowohl von der Stiftung Pragsattel – Theaterhaus Stuttgart als auch vom Theaterhaus Stuttgart e.V. genehmigt wurde, umgesetzt (nachfolgend die „**Rahmenvereinbarung**“, beigelegt als **Anlage 1**), soweit sie die Überlassung der Immobilie betrifft. Mit diesem Mietvertrag soll dem Mieter entsprechend der Rahmenvereinbarung eine eigentümergehnliche Stellung als Basis für eine langfristige erfolgreiche Kulturarbeit im Theaterhaus eingeräumt werden.

§ 1 Mietobjekt

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter das Flurstück 2350/1, Siemensstraße 11-13, 70469 Stuttgart, nebst aufstehenden Baulichkeiten einschließlich dem vermietereigenen Zubehör.
2. Nicht Mietobjekt sind:
 - a. der im schwarz schraffierten Außenbereich gemäß Lageplan vom 16.12.2008 (beigelegt als **Anlage 2**) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1996/14 Arbeitsstättengebiet Feuerbach Ost (Feu 225) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (gr 1, fr 1, lr 1) belegte Bereich;
 - b. das zum Mietobjekt gehörende Zubehör, das im Eigentum des Mieters steht.

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt, um dem Mieter die Erfüllung des in § 2 seiner Stiftungssatzung (beigelegt als **Anlage 3**) geregelten Stiftungszwecks zu ermöglichen.
2. Konkret wird das Mietobjekt zum Betrieb
 - a. von Spielstätten für Theater, Konzert, Film etc. sowie Werkstätten, Proben- und Lagerräume,

- b. einer multifunktionalen Sport- und Spielfläche für unterschiedliche Formen sportlicher Betätigung,
- c. von Räumen für Seminare, Workshops etc., sowie auch für weitere wirtschaftliche Nutzungen zur Unterstützung der verfolgten gemeinnützigen Zwecke gemäß vorstehendem Abs. 1,

einschließlich der hierfür erforderlichen Verwaltungs- und Bürobereiche sowie eines Gastronomiebereichs vermietet. Änderungen dieser Nutzungen innerhalb des Mietzwecks sind zulässig.

3. Der Mieter wird alle für seinen Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf die Person des Mieters und dessen Unternehmen bezogen sind.

§ 3 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2009. Es endet zum 31.12. des 30. Jahres, der auf den Mietbeginn folgt, also zum 31.12.2038.
2. Der Mieter hat das zweimalige Recht, eine Verlängerung dieses Mietvertrages um jeweils bis zu fünf Jahre zu verlangen (Optionsrecht). Das Recht zur Verlängerung ist spätestens 9 Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. eines Verlängerungszeitraums schriftlich gegenüber dem Vermieter auszuüben.
3. Wird das Mietverhältnis nicht zum Ende des durch Optionsausübung verlängerten Mietzeitraums unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten gekündigt, verlängert es sich hiernach jeweils um zwei weitere Jahre.
4. Der Vermieter kann diesen Mietvertrag auch während der festen Vertragslaufzeit oder eines Verlängerungszeitraums ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
 - der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts fortsetzt, der die Rechte des Vermieters erheblich verletzt,
 - der Mieter mit dem Mietzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist.

Eine wegen Zahlungsrückstandes ausgesprochene Kündigung des Vermieters wird unwirksam, wenn der Mieter innerhalb von 8 Bankarbeitstagen nach Zugang der Kündigung die Zahlungsrückstände vollständig ausgleicht.

5. Jede Kündigung dieses Mietvertrages bedarf der Schriftform.

§ 4 Mietzins

1. Der monatliche Mietzins beträgt EUR 16.958,33 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer; er ist quartalsweise zu zahlen.
2. Die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses gemäß Abs. 1 tritt mit Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 3 Abs. 1 ein. Der Mietzins ist zahlbar bis zum 3. Werktag eines jeden Kalenderquartals im Voraus auf das Konto der Stadtkasse bei der Landesbank Baden-Württemberg Nr. 2 002 408 (BLZ 600 501 01)..

§ 5 Wertsicherungsklausel

1. Die in § 4 Abs. 1 vereinbarte Miete ist für die Zeit bis fünf Jahre nach Mietbeginn unverändert und fest vereinbart. Für die anschließende Zeit ist die vereinbarte Miete wertgesichert. Als Bezugsgröße vereinbaren die Vertragsparteien den vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100).
2. Zu Beginn des 61. Monats nach Mietbeginn und für die anschließende Zeit jeweils nach Ablauf von fünf Jahren wird die Miete angepasst. Sie ändert sich in Höhe von 50 % der seit Mietbeginn bzw. seit der letzten Mietzinsanpassung eingetretenen Indexänderung, maximal aber um 5 %.
3. Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder ggf. dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

§ 6 Bewirtschaftungskosten

1. Der Mieter trägt sämtliche auf das Mietobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
2. Der Mieter wird – soweit möglich – alle im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache anfallenden Betriebskosten direkt mit den jeweiligen Rechnungslegern abrechnen. Das gilt insbesondere für Wasser und Abwasser, Heizung, Strom, Müllabfuhr etc.

§ 7 Beteiligung des Mieters bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft

1. Bezüglich der Beteiligung des Mieters bei Bauvorhaben und Bauanträgen in der Nachbarschaft des Theaterhauses gilt Ziffer 4 nebst Anlage 2 der Rahmenvereinbarung.
2. Im Falle von Beeinträchtigungen aus Bautätigkeiten gemäß Abs. 1 wird der Vermieter den Mieter bei der Abwehr derartiger Beeinträchtigungen unterstützen. In geeigneten Fällen wird er den Mieter ermächtigen, die Eigentümerrechte zur Abwehr derartiger Beeinträchtigungen geltend zu machen.

§ 8 Untervermietung

1. Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt an den Theaterhausverein, an den Musik der Jahrhunderte e.V. und an die Arbeitsgemeinschaft Jugendfreizeitstätten e.V. sowie an sonstige Dritte, die in der Satzung des Mieters genannte Zwecke/Aufgaben verfolgen, unterzuvermieten. Außerdem ist dem Mieter die Untervermietung bzw. Unterverpachtung des Gastronomiebereichs des Mietobjekts gestattet.
2. Der Mieter darf das Mietobjekt ferner untervermieten, wenn und soweit der Untermieter die Mietsache für die im Rahmen der im vorstehenden § 2 geregelten Mietzwecke nutzt.
3. Im Übrigen bedarf jede Untervermietung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

§ 9 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

1. Der Vermieter wird für das Mietobjekt eine Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung zu marktüblichen Bedingungen abschließen und unterhalten. Der Mieter hat dem Vermieter die entsprechende Versicherungsprämie zu erstatten.
2. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im und am Mietobjekt und im Zugangsbereich zum Mietobjekt. Der Mieter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee, Eis und Verunreinigungen im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt sowie auf den Gehwegen bzw. begehbaren Bereichen rund um das Anwesen Siemensstr. 11-13 entsprechend den Bestimmungen der hierfür geltenden örtlichen Satzung in ihrer jeweiligen Fassung, auch soweit diese Flächen noch nicht öffentlich gewidmet sind. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Mieter wird dem Vermieter eventuelle gefahrenbegründende Umstände auf den bezeichneten Fällen rechtzeitig melden.

§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung/Bewirtschaftung/bauliche Veränderungen und Einrichtungen

1. Der Mieter ist zuständig für die gesamte Unterhaltung des Mietobjekts einschließlich Bauunterhaltung und Instandsetzung sowie für Dach und Fach. Er schließt alle im Zuge der Bewirtschaftung der Immobilie erforderlichen Verträge ab, mit Ausnahme der Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung (vgl. § 9 Abs. 1), und trägt deren Kosten und sämtliche Kosten der Immobilienbewirtschaftung einschließlich Grundbesitzabgaben.

Die Durchführung von Maßnahmen an Dach und Fach erfolgt jeweils im Benehmen mit dem Vermieter.

2. Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt mit Einrichtungen zu versehen. Bauliche Veränderungen, die mit Eingriffen in die Gebäudesubstanz und/oder dem maßgebenden Grundriss der Gebäude verbunden sind, sowie Veränderungen, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sind nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt. Der Vermieter wird seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Andere baulichen Veränderungen bedürfen keiner Zustimmung des Vermieters.

§ 11 Geschäftsbesorgung durch den Mieter

1. Für die Übernahme der Bewirtschaftung des Mietobjekts und für die Bauunterhaltung und die Instandsetzung sowie für Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach erhält der Mieter von der Landeshauptstadt Stuttgart während der Dauer des Mietverhältnisses jährlich einen Betrag in Höhe von EUR 150.000,00 zuzüglich jeweils gültiger Mehrwertsteuer, fällig jeweils zum 15. Februar eines jeden Jahres, erstmals zum 15. Februar 2009.
2. Eventuell nicht für die Bauunterhaltung und Instandsetzung sowie für Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach verbrauchte Restbeträge abzüglich einer Steuergpauschale in Höhe von 10 % des für die vorgenannten Maßnahmen aufgewandten Betrages führt der Mieter einer Instandhaltungsrücklage zu.
3. Der Zuschuss wird entsprechend der in § 5 enthaltenen Wertsicherungsklausel jeweils zu Beginn eines 5. Jahres in dem in § 5 Abs. 2 geregelten Umfang der Indexveränderung angepasst.
4. Zehn Jahre nach Mietbeginn und danach jeweils nach Ablauf von zehn Jahren prüfen die Landeshauptstadt Stuttgart und der Mieter einvernehmlich, ob der Instandsetzungszuschuss noch auskömmlich ist.

§ 12 Saalnutzung

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bis zu 12 ganztägige Nutzungen eines Saales im Mietobjekt pro Jahr durch die Stuttgarter Philharmoniker zu ermöglichen. Eine Weitervermietung bzw. Weitergabe dieser Nutzungsmöglichkeit durch den Vermieter an Dritte ist mit Zustimmung des Mieters zulässig. Die Nutzung des Saales ist mietfrei. Für die Nebenkosten der Nutzung (wie Energie, Heizung, Reinigung, Schließdienst etc.) vereinbart der Mieter mit dem Nutzer eine Pauschale.
2. Der Mieter wird – in Abstimmung mit dem Theaterhaus Stuttgart e.V. – mit den Stuttgarter Philharmonikern und dem Musik der Jahrhunderte e.V. die Zeitpunkte der Überlassung abstimmen. Er wird die entsprechenden Verpflichtungen seinen Untermietern in den Untermietverträgen auferlegen und gegenüber dem Vermieter dafür einstehen, dass die Untermieter diese Verpflichtungen einhalten.

§ 13 Allgemeines

1. Wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages sind folgende Anlagen:
 - Anlage 1 Rahmenvereinbarung vom 05.09.2008 mit Anlagen
 - Anlage 2 Lageplan vom 16.12.2008
 - Anlage 3 Stiftungssatzung des Mieters.
2. Gerichtsstand ist Stuttgart.
3. Dieser Vertrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solche Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet. Gleiches gilt im Fall einer Regelungslücke.
5. Vermieter und Mieter werden die in diesem Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen sowie die im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag wechselseitig gegebenen Informationen geheimhalten und Dritten nicht zugänglich machen, soweit dies nicht zwingend erforderlich ist, um den Vertrag durchzuführen. Unberührt von der Geheimhaltungspflicht bleibt das Recht der Vertragsparteien, den Mietvertrag Beratern und sonstigen Personen, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, vorzulegen.
6. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1 i.V.m. 578 Abs. 2 Satz 1 und 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Ursprungvertrages, sondern auf für alle eventuellen noch abzuschließenden Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Stuttgart, den 22.12.2008

Stuttgart, den 22.12.08



[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
(Mieter)

**Rahmenvereinbarung
zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart
und
der Stiftung Pragsattel
sowie
dem Theaterhaus Stuttgart e.V.
über die weiteren Schritte
zur rechtskräftigen Auflösung der Stiftung
sowie
zur Schaffung einer wirtschaftlich tragfähigen Grundlage
für die künftige Arbeit auf dem Pragsattel**

Vorbemerkung

Am 8.10.1998 hat der Gemeinderat dem Projekt Pragsattel zugestimmt. In den Folgejahren wurden durch den Umbau der Rheinstahlhalle sowie durch die Modernisierung des Verwaltungsgebäudes (einschl. Einbau einer Gastronomie) die räumlichen Voraussetzungen für den Theaterhaus Stuttgart e.V., Musik der Jahrhunderte e.V. sowie der Arbeitsgemeinschaft Jugendfreizeitstätten e.V. erheblich verbessert. Im Sommer 2001 wurde erstmals bekannt, dass der ursprüngliche Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann. Der Gemeinderat hat daraufhin im Mai 2002 beschlossen, dass die fehlenden Finanzierungsmittel seitens der Stadt bereitgestellt werden, wenn sich die Stiftung auflöst und das Land sowie der Theaterhaus Stuttgart e.V. auf die ihnen zustehende Anfallberechtigungen verzichten, sodass das Vermögen der aufgelösten Stiftung der Landeshauptstadt übertragen werden kann.

Das Land und der Theaterhaus Stuttgart e.V. haben in der Folge auf ihre Anfallberechtigungen verzichtet. Ebenso haben die Stiftungsorgane (Vorstand und Stiftungsrat) im Juni 2002 die Aufhebung sowie die im Blick auf den Verzicht der Anfallberechtigung notwendige Satzungsänderung beschlossen. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat im Juli 2002 die Aufhebung zum 31.3.2003 genehmigt und dies im Oktober 2002 im Staatsanzeiger bekannt gemacht. Die von einem Mitglied des Stiftungsvor-

stands, das an der Vorstandssitzung im Juni 2002 nicht teilgenommen hat, gegen die Genehmigung erhobenen Rechtsbehelfe blieben erfolglos, sodass der Aufhebungsbescheid des Regierungspräsidiums rechtskräftig ist. In diesem Zusammenhang wurde jedoch festgestellt, dass zur Vorstandssitzung im Juni 2002 nicht unter Beachtung der in der Satzung hierfür vorgesehenen Frist eingeladen wurde.

Insofern ist davon auszugehen, dass die Stiftung Pragsattel zwar öffentlich-rechtlich, jedoch nicht zivilrechtlich rechtskräftig aufgelöst ist. Um die zwischenzeitlich eingetretene Blockierung aufzuheben und die vom Gemeinderat im Mai 2002 beschlossenen Finanzierungsvoraussetzungen nunmehr umzusetzen, wird zur Schaffung einer wirtschaftlich tragfähigen Grundlage für die künftige Arbeit auf dem Pragsattel folgende Rahmenvereinbarung geschlossen:

Vereinbarung

1. Der Vorstand der Stiftung Pragsattel setzt seine fristgerecht zum 29.2.2008 einberufene Sitzung nach der in Ziffer 2 genannten Genehmigung, spätestens bis zum 15.10.2008 fort und bestätigt dabei rechtskräftig die Beschlüsse zur Änderung der Satzung und der Aufhebung der Stiftung Pragsattel durch Zusammenlegung mit der neu zu gründenden Stiftung Theaterhaus Stuttgart bzw. der Auflösung. Auf eine nochmalige Einberufung des Stiftungsrats sowie einen Antrag beim Regierungspräsidium Stuttgart auf Aufhebung der Stiftung wird einvernehmlich verzichtet; das Gleiche gilt für das nach § 51 BGB bei Vermögensübertragungen zu beachtende Sperrjahr. Zur Absicherung dieser Vorgehensweise werden die Vorstandsmitglieder – auch in ihrer Eigenschaft als Liquidatoren – von eventuellen Ansprüchen der Landeshauptstadt und Dritten aus dieser Beschlussfassung durch die Landeshauptstadt mit der in Anlage 1 beigefügten Erklärung freigestellt.
2. Der Theaterhaus Stuttgart e.V. hat mit Stiftungsgeschäft vom 8.5.2008 die neue Stiftung Theaterhaus Stuttgart errichtet und beim Regierungspräsidium Stuttgart die Genehmigung dieser Stiftung beantragt. Der Stiftungszweck orientiert sich im Wesentlichen am Stiftungszweck der bisherigen Stiftung Pragsattel. Die Landeshauptstadt unterstützt die Gründung einer neuen Stiftung. Die Beteiligten gehen davon aus, dass die Genehmigung des Regierungspräsidiums im September 2008 vorliegen wird. Sobald die neue Stiftung Theaterhaus Stuttgart genehmigt

und damit rechtswirksam entstanden ist, wird die neue Stiftung als weitere Partei in diese Rahmenvereinbarung einbezogen.

3. Im Zuge der Anfallberechtigung wird das bewegliche und unbewegliche Stiftungsvermögen auf die Landeshauptstadt übertragen; hinsichtlich der Übertragung von Grundstück und Gebäude wird zwischen der Landeshauptstadt und den vom Vorstand bestellten Liquidatoren ein Notariatstermin vereinbart. Das Geldvermögen (Stand 31.12.2007: 667.624,68 Euro) wird mit Zustimmung der Landeshauptstadt direkt von der bisherigen Stiftung zur neuen Stiftung übergeleitet. Das bewegliche Vermögen wird von der Landeshauptstadt der neuen Stiftung vollständig und unverändert auf Dauer überlassen; die Ersatzbeschaffung von beweglichem Vermögen ist Sache der neuen Stiftung.

4. Die Landeshauptstadt schließt, sobald die Stiftungsgenehmigung des Regierungspräsidiums vorliegt, mit der neuen Stiftung Theaterhaus Stuttgart unter Berücksichtigung der folgenden Eckpunkte ab dem Zeitpunkt der Übertragung von Grundstück und Gebäude auf die Landeshauptstadt einen langfristigen Mietvertrag ab, in der der Stiftung eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt werden soll:
 - Die jährliche Miete, die aus steuerlichen Gründen mindestens in dieser Höhe erheben ist, beträgt 203.500 Euro zzgl. MWSt.
 - Die Stiftung Theaterhaus Stuttgart ist zuständig für Dach und Fach sowie für die Bauunterhaltung und Instandsetzung und für alle im Zuge der Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließenden Verträge mit Ausnahme des Gebäudeversicherungsvertrages, der von der Landeshauptstadt abgeschlossen wird. Die Stiftung trägt die Aufwendungen für Dach und Fach, die Bauunterhaltung und Instandsetzung sowie alle im Rahmen der Bewirtschaftung entstehenden Betriebs- und Nebenkosten einschließlich der von der Landeshauptstadt umzulegenden Kosten für die Gebäudeversicherung und die Grundbesitzabgaben. Die Durchführung von Maßnahmen für Dach und Fach erfolgt jeweils im Benehmen mit der Landeshauptstadt.
 - Für die Übertragung dieser Aufgaben erhält die Stiftung Theaterhaus Stuttgart einen Betrag von jährlich 150.000 Euro zzgl. MWSt.. Sofern der Betrag jährlich nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen werden muss, wird er einer Instandhaltungsrücklage der Stiftung zugeführt. Jeweils nach 10 Jahren nach Ab-

schluss der Vereinbarung wird einvernehmlich geprüft, ob dieser Instandsetzungszuschuss auskömmlich ist.

- Die Vertragslaufzeit beträgt 30 Jahre mit einer Option von zweimal fünf Jahren.
 - Eine Mietanpassung (einschließlich Anpassung des Betrages für die Übertragung von Aufgaben) erfolgt erstmals ab dem fünften Jahr nach Vertragsbeginn, die Miete erhöht sich jeweils alle fünf Jahre um 50 v.H. der in den jeweils zurückliegenden fünf Jahren eingetretenen Preissteigerung, höchstens aber um 5 v.H.
 - Einschränkung bzw. Anpassung der Kündigungsmöglichkeit auf die nach dem Erbbaurecht zulässigen Kündigungsmöglichkeiten.
 - Im Zuge der Anhörung bei Baugenehmigungen in der Nachbarschaft wird der Stiftung Theaterhaus Stuttgart eine eigentümerähnliche Beteiligung analog Anlage 2 eingeräumt.
 - Die Stiftung ist berechtigt auf der Grundlage der Stiftungssatzung (Stiftungszweck) im Wege der Untervermietung mit dem Theaterhaus Stuttgart e.V., mit Musik der Jahrhunderte e.V., der Arbeitsgemeinschaft Jugendfreizeitstätten e.V. und Dritten Mietverträge abzuschließen. Dieses Recht schließt auch das Recht zur Untervermietung des Gastronomiebereichs des Theaterhauses an einen Pächter ein.
5. Zur Absicherung des Rechts, das Grundstück entsprechend dem satzungsmäßigen Zweck (Stiftung) sowie für den Betrieb des Theaterhauses (Theaterhausverein) zu nutzen wird jeweils zugunsten der Stiftung Theaterhaus Stuttgart und des Theaterhaus Stuttgart e.V. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt.
6. Im Interesse einer weiterhin erfolgreichen Arbeit auf dem Pragsattel wird zugesichert, dass der Betriebskostenzuschuss für den Theaterhaus Stuttgart e.V. nicht einseitig gekürzt bzw. – sofern im Blick auf die Finanzlage der Stadt erforderlich – nur in dem Umfang eingeschränkt wird, in dem andere freie Theatereinrichtungen in Stuttgart in eventuell notwendige Maßnahmen zur Konsolidierung des Stadthaushalts einbezogen werden.
7. Der Umbau der Rheinstahlhalle erfolgte im Rahmen des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 – Ost. Die endgültige Sanierungsabrechnung für den Umbau der Rheinstahlhalle ist vom Gemeinderat noch zu beschließen. Nach dem jetzigen Abrech-

nungsstand belaufen sich die nachgewiesenen und förderfähig anerkannten Kosten auf 14,797 Mio. Euro.

Bei der Abrechnung noch nicht berücksichtigt wurden Kosten von rd. 159.000 Euro, die zwar für den Umbau der Rheinstahlhalle angefallen sind, aber formal nicht den Fördergrundsätzen entsprochen haben sowie von der Stiftung eingeworbene Spendenmittel von rd. 109.000 Euro, bei denen – so die Stiftung – die Spender davon ausgegangen sind, dass die Stiftung auf Dauer Eigentümerin von Grundstück und Gebäude ist.

Darüber hinaus hat die Stiftung Pragsattel die Übernahme von Zwischenfinanzierungskosten von 284.000 Euro für die Aufnahme von zwei Darlehen im Jahr 2001 sowie die Erstattung von Kosten zur Finanzierung des Eigenanteils und nicht förderfähiger Kosten im Zuge der Modernisierung des Verwaltungsgebäudes in Höhe von 282.000 Euro geltend gemacht.

Im Interesse einer einvernehmlichen Regelung der Sanierungsabrechnung werden die bislang nicht berücksichtigten Kosten von 159.000 Euro den anerkannten Gesamtkosten zugerechnet, die eingeworbenen Spendenmittel von 109.000 Euro nicht in den Finanzierungsrahmen einbezogen und die geltend gemachten Kosten für die Modernisierung des Verwaltungsgebäudes (282.000 Euro) der Stiftung erstattet. Im Gegenzug verzichtet die Stiftung auf den Ersatz der für die Zwischenfinanzierung im Jahr 2001 entstandenen Kosten von rd. 284.000 Euro.

Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Regelung die Sanierungsabrechnung einvernehmlich erfolgt ist.

8. Den Beteiligten ist bekannt, dass im Rahmen der Umgestaltung des Messegeländes der bislang für die Messe vorgehaltene Parkplatz P 3 (Maybachstrasse) einer Wohnbebauung zugeführt wird. Der Parkplatz P 3 mit 241 Stellplätzen stand bislang auch für Besucher des Theaterhauses Pragsattel zur Verfügung. Im Zuge der absehbaren Bebauung bzw. Entwicklung von Flächen in der Umgebung des Theaterhauses Pragsattel wird die Landeshauptstadt durch den Erwerb von Teil Eigentum, dingliche Absicherung, vertragliche Regelungen oder öffentlich-rechtliche Baulasten zeitnah Ersatz für 241 Stellplätze zugunsten der neuen Stif-

tung schaffen. Die Landeshauptstadt sichert zu, dass davon rd. 120 Parkplätze ganztägig im direkten Umfeld, d.h. südlich und westlich des Theaterhausgrundstücks für Mitarbeiter und Mitwirkende des Theaterhauses Pragsattel kostenfrei zur Verfügung stehen. Weiter wird zugesichert, dass mit der Schaffung von Ersatzparkplätzen für die neue Stiftung keine finanzielle Mehrbelastung verbunden ist.

9. Der Landeshauptstadt ist bekannt, dass die Nutzungskapazität des Theaterhausgrundstücks ausgeschöpft ist und seitens der Nutzer Bedarf für zusätzliche Veranstaltungs-, Probe- und Lagerräume besteht. Die Landeshauptstadt wird sich bemühen, Kauf- bzw. Bauinteressenten bei der Entwicklung von Flächen in der Umgebung des Theaterhauses Pragsattel im Wege der Unterstützung bzw. Vermittlung darauf hinzuweisen und ggfs. auf die Schaffung von entsprechenden Räumlichkeiten hinzuwirken. Die Anmietung bzw. Finanzierung solcher Räumlichkeiten wäre jeweils Sache der neuen Stiftung bzw. der Nutzer.
10. Der Landeshauptstadt ist bekannt, dass verschiedene Baumaßnahmen (wie Fassadenerneuerung) im Umfang von 290.000 Euro dringend durchgeführt werden sollten. Sie ist damit einverstanden, dass die erforderlichen Arbeiten von der (alten) Stiftung Pragsattel oder der neuen Stiftung Theaterhaus finanziert und vergeben werden. Weiter nimmt die Landeshauptstadt zustimmend davon Kenntnis, dass die Stiftung Pragsattel entsprechend ihrer Satzung mehrere Kulturfördermaßnahmen im Umfang von 130.000 Euro bewilligt hat, die in Bälde ausbezahlt werden sollen.
11. Die vom Gemeinderat am 21.12.2007 jeweils für die Jahre 2008 und 2009 beschlossene Sperrung des Betriebskostenzuschusses an den Theaterhaus Stuttgart e.V. von jährlich 323.000 Euro wird aufgehoben; die für das Jahr 2008 anteilig zurückbehaltenen Gelder werden spätestens bis zum 15.10.2008 ausbezahlt.
12. Der Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Gremien der beteiligten Parteien. Die Parteien haben die Absicht, die Rahmenvereinbarung bis Mitte Oktober in ihren Gremien zu behandeln.

Stuttgart, den 5. September 2008

Für die Stiftung Pragsattel

gez. Eckehard Ensslen-Holl

Eckehard Ensslen-Holl

Vorstand

Für den Theaterhaus Stuttgart e.V.

gez. Joachim Bark

Prof. Dr. Joachim Bark

Vorsitzender

gez. Werner Schretzmeier

Werner Schretzmeier

Theaterhausleiter

Für die Landeshauptstadt Stuttgart

gez. Michael Föll

Michael Föll

Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Rahmenvereinbarung vom 05.09.2008

Freistellungserklärung der Landeshauptstadt Stuttgart zugunsten des Vorstands der Stiftung Pragsattel

Zur Ausräumung etwaiger verbleibender rechtlicher Zweifelsfragen im Zusammenhang mit den Beschlüssen des Stiftungsvorstandes vom 6.6.2002 zur Änderung der Stiftungssatzung und der Stiftungsauflösung wird der Vorstand der Stiftung Pragsattel beide Beschlüsse erneut mit Rückwirkung auf den 6.6.2002 fassen und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt den kürzesten Weg zur Beendigung und Abwicklung der Stiftung wählen. Die Beteiligten gehen davon aus, dass eine Genehmigung des Stiftungsrates und des Regierungspräsidiums Stuttgart für diesen vorsorglichen rückwirkenden Heilungsbeschluss nicht erforderlich ist.

Sollten gleichwohl wegen einer möglichen Fehlerhaftigkeit der Beschlüsse zur Änderung der Stiftungssatzung und der Stiftungsauflösung vom 6.6.2002 und / oder des rückwirkenden Heilungsbeschlusses Ansprüche gegen die Vorstandsmitglieder der Stiftung – auch in ihrer Eigenschaft als Liquidatoren – oder gegen die Stiftung bzw. die Stiftung in Liquidation gestellt werden, so stellt die Landeshauptstadt die Vorstandsmitglieder / Liquidatoren der Stiftung von derartigen Ansprüchen frei. Die Landeshauptstadt wird darüber hinaus wegen einer möglichen Fehlerhaftigkeit der Beschlüsse vom 6.6.2002 oder des Heilungsbeschlusses keine Ansprüche gegen die Vorstandsmitglieder / Liquidatoren der Stiftung Pragsattel oder gegen die Stiftung selbst stellen.

Anlage 2 zur Rahmenvereinbarung vom 05.09.2008

Regelung über die Beteiligung der Stiftung Theaterhaus Stuttgart bei Bauvorhaben und Bauanträgen in der Nachbarschaft des Theaterhausgrundstücks

1. Die Beteiligung der Stiftung Theaterhaus Stuttgart (Mieterin) bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft des Theaterhausgrundstücks erfolgt bei jenen Bauvorhaben bzw. Bauanträgen, bei denen die Landeshauptstadt gemäß § 55 LBO als Angrenzer benachrichtigt und am Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.
2. Die Landeshauptstadt informiert die Stiftung unverzüglich über eingegangene Angrenzerbenachrichtigungen.
3. Auf Verlangen der Stiftung wird die Landeshauptstadt im Wege der Angrenzerbeteiligung berechnete Einwendungen geltend machen. Darüber hinaus sichert die Landeshauptstadt zu, in Veräußerungsverträgen zu den angrenzenden Grundstücken (Flst. 2350, 2350/2) Bestimmungen aufzunehmen, wonach bei der Bebauung dieser Grundstücke auf die Belange der Stiftung, insbesondere den Proben- und Aufführungsbetrieb Rücksicht zu nehmen ist und die gesetzlichen Lärm- und Erschütterungsgrenzwerte eingehalten werden mit der Folge, dass bei einer Nichteinhaltung Schadenersatz an die Stiftung zu zahlen ist.
4. Die Landeshauptstadt sichert weiter zu, dass bei der Entwicklung der in Ziffer 3 genannten Grundstücke (Flst. 2350, 2350/2) die Funktionsfähigkeit des Theaterhausgrundstücks beachtet wird, insbesondere, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt auf den südlich und westlich an das Theaterhausgrundstück angrenzenden Flächen barrierefreie Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. berücksichtigt werden, die gemeinsam mit den Flächen des Theaterhausgrundstücks ein Rangieren und Abstellen von mindestens sieben Lastkraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mindestens 12 Tonnen ermöglichen.

5. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die bauliche Entwicklung des Gebiets „City Pragsattel“ in den kommenden Jahren mit teilweise erheblichen Lärm-, Erschütterungs- und Schmutzmissionen verbunden ist, die den Theaterhausbetrieb nicht nur unerheblich beeinträchtigen kann. Nach der Rechtslage ist der Mieter in diesen Fällen grundsätzlich berechtigt, den Mietzins entsprechend zu mindern. Die Minderung bemisst sich nach dem Grad und der Dauer der Beeinträchtigung. Die Vertragspartner werden sich über ein Verfahren zur Bestimmung der Mietminderung verständigen.