Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **62/2019 vom 10.04.2019** erstellt durch: **AV** Bearbeiter: Städtischer Direktor K. Bock

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.04.2019	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:

paläon GmbH
hier: 10. Gesellschafterversammlung der paläon GmbH am 16.04.2019

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐	einmalige Kosten	☐	Ergebnishaushalt
☐	regelmäßig wiederkehrende Kosten	☐	Finanzhaushalt (Investition)
☒	kostenneutral bezogen auf diese Vorlage		

Beschlussvorschlag:

Für die 10. Gesellschafterversammlung der paläon GmbH am 16.04.2019 werden die Informationen

1. aus den Unterlagen vom 08.04.2019 (Anlagen 1-2.4),
2. des Schriftverkehrs hinsichtlich der Umsatzsteuerproblematik (Anlage 3, 3.1),
3. der Bericht des Bürgermeisters aus den Gesprächen mit Frobenius Bürger & Partner, Wirtschaftsprüfer,·Steuerberater,·Rechtsanwälte, am Dienstag, 09.04.2019, sowie
4. sein Bericht aus der Sitzung der "Task Force" am Mittwoch, 10.04.2019,

zur Kenntnis genommen, bewertet und entsprechende Willenserklärungen der Stadt Schöningen als Gesellschafterin beschlossen.*

Sachverhaltsdarstellung:

Der Vertreter der Stadt Schöningen in der Gesellschafterversammlung ist mit Mandaten und Willenserklärungen des Verwaltungsausschusses zu diesen Fragen auszustatten. Am Montag, 08.04.2019, ging die Einladung zur 10. Gesellschafterversammlung der paläon GmbH ein. Konkrete Beschlussvorschläge für die Gesellschafterversammlung sind nicht enthalten.

Die Geschäftsführerin der paläon GmbH, Frau Christine Schmid, wirft am Ende ihres Berichts (Anlage 1, E-Mail Ausdruck vom 08.04.2019) die aus den aktuellen

Entwicklungen elementare Fragen an die Gesellschafter auf, die am 16.04.2019 beantwortet werden sollen:

„1. *Wie gehen wir mit der paläon GmbH kurzfristig (30.06.2019) und langfristig um? Soll sie erhalten bleiben – ja oder nein? Stichwort: „Haftungsmantel" für die Vermietung der Sonderausstellung.*

2. *Die Mitarbeiter werden zum 30.06.2019 alle gekündigt. Dazu die Frage: Sind Sie bereit, eine Abfindung an die Mitarbeiter zu bezahlen und damit Geld nachzuschießen, da wie dargestellt die liquiden Mittel eng sind? Wenn ja – wie hoch? Oder: Sollen wir an die Schiedsstelle gehen – was im Zweifel nicht weniger kostenaufwendig wird?*

3. *Unterschrift des Pachtaufhebungsvertrages mit der Stadt Schöningen."*

1. Zur Frage 1 erfolgt zunächst eine Bewertung Entwurf des LOI (Anlage 2.2):

Vorbemerkung: Es ist längst nicht mehr die Zeit für Absichtserklärungen. Notwendig sind drei Monate vor der seit einem guten halben Jahr fest stehenden Übernahme durch das Land konkrete Zielstellungen und Konzepte für eine erfolgreiche Fortsetzung des Projekts.

1. Eingebettet in eine Anzahl von unverbindlichen Zielbeschreibungen reduziert das NLD die eigene Aufgabenstellung ausschließlich auf den Betrieb eines „Forschungsmuseums",

2. Der paläon GmbH weist das NLD den *„mit regionalen Akteuren neu aufzustellenden"* (undefiniert, ist damit der Förderverein gemeint ?!) Betrieb eines „Erlebnisbereichs" auf den Außenflächen, die Gastronomie inkl. des Veranstaltungsbereichs sowie den Museumshop, zu. Das NLD sieht hier zwar die Erzielung von Einnahmen bei der paläon GmbH, verkennt aber, das diese eine GmbH nicht nachhaltig mit finanziellen Ressourcen ausstatten können,

3. Insgesamt vermittelt der Inhalt dieses LOI-Entwurfs keine in sich geschlossenen, homogenen Verbindung von musealer Präsentation, Forschung und Lehre mit dem wichtigen Baustein „Erlebnis und Abenteuer", der der Philosophie des paläon bisher innegewohnt hat. Das überschaubare Interesse des NLD an begleitenden Veranstaltungen und an Höhepunkten wie Sonderaustellungen, Konzerten pp. muss revidiert werden.

Fazit Entwurf LOI:
Dem Entwurf des LOI kann so nicht zugestimmt werden. Vielmehr sollte die Gesellschafterversammlung das Land Niedersachsen (nicht das NLD!) unmissverständlich auffordern, sich unverzüglich dem avisierten „Zukunftsvertrag" zuzuwenden und darin eine Perspektive für die Einrichtung als GANZES zu schaffen.

Der Einrichtung eines Beirates wäre grundsätzlich nichts entgegen zu stellen, Akquise und Konstituierung dürfen aber nicht mit Zeitverzug und Ressourcenverbrauch einhergehen. Zeit und Energie wird jetzt an anderer Stelle gebraucht.

Die von der Geschäftsführerin gestellte Frage nach dem Erhalt der paläon GmbH über den 30.06.2019 hinaus ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit einem

schlichten Ja oder Nein zu beantworten. Das Land und die paläon GmbH müssen über den Zunkunftsvertrag konkrete verlässliche Vereinbarungen treffen.

2. zur Frage 2

Geht man von Kündigungen der Mitarbeiter zum 30.06.2019 aus, wäre aus Sicht der Verwaltung einer Abfindungslösung näher zu treten. Die möglichen Abfindungsbeträge legt die Geschäftsführung in der Übersicht über die Beschäftigungsverhältnisse (Anlage 2.4) vor. Dabei wäre zu berücksichtigen, welche Gesellschafter mit welchem Anteil über eine Nachschussverpflichtung zu beteiligen wären. Die Geschäftsanteile (Stammkapital 100.000 Euro per 27.01.2014):

Stadt Schöningen	12,5 v.H.
Allianz für die Region	12,5 v.H.
Förderverin Schöninge Speere e.V	25,0 v.H.
SBK Beteiligungs GmbH	12,5 v.H.
Braunschweigische Stiftung	12,5 v.H.
Landkreis Helmstedt	25,0 v.H.*

*Quelle: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 / Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12. 2017 der Treuhand Wirtschaftprüfungsgesellschaft

3. zur Frage 3

Hier geht es um die *(„12,5 prozentige")* Zustimmung zur Pachtvereinbarung der paläon GmbH mit der Stadt aus der Gesellschafterperspektive. Da kann sich die Stadt nur enthalten.

---

*Ein konkreter Beschlussvorschlag kann angesichts der nach Erstellung dieser Vorlage noch ausstehenden Erkenntnisse aus der „Task Force" am 10.04.2019, nachmittags, nicht vorgelegt werden.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bericht der Geschäftsführerin über die Gespräche am 19. Und 26.03.2019 beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD), E-Mail vom 08.04.2019,
Anlage 2.1	Agenda/Tagesordnung 10. Gesellschafterversammlung der paläon GmbH am 16.04.2019
Anlage 2.2	Liquidität / Finanzielle Situation der paläon GmbH
Anlage 2.3	Entwurf Letter of Intent
Anlage 2.4	Übersicht Beschäftigungsverhältnisse (durch AV anonymisiert)
Anlage 2.5	Entwurf Pachtaufhebungsvereinbarung
Anlage 3.1	Antwort des NLD zur Umsatzsteuer pp. vom 04.04.2019
Anlage 3.2	vorausgegangenes Schreiben des Bürgermeisters vom 29.03.2019

In Vertretung

K. Bock
Städt. Direktor

Anlage 1 zur Vorlage 62/2019

Bock, Karsten

Von: Christine Schmid <Schmid@palaeon.de>
Gesendet: Montag, 8. April 2019 12:57
An: Dr. Schmid; prof.dr.hageboelling@t-online.de; BGM Schoeningen; 'karsten.bock@schoeningen.de'; 'julius.voningelheim@volkswagen.de'; 'Henkel, Tobias (SBK)'; Landratsbuero@landkreis-helmstedt.de; 'werner.schlichting@landkreis-helmstedt.de'; axel.richter@oeffentliche.de; Knud
Cc: sgolik@schmidgruppe.com
Betreff: Gesellschafter Versammlung Pre Reading + Agenda
Anlagen: 20190330 Entwurf LOI.pdf; TO10Gesellschafterversammlung_paläon_GmbH_16.04.2019.pdf; Status Quo Liquidität paläon GmbH zum 30.06.2019.pdf; Pachtaufhebungsvertrag paläon.pdf; Anlage 1_palaeon 2019-04-08_MA Liste.xlsx - Schreibgeschützt.pdf

Sehr geehrte Herren.

Bitte finden Sie mein Pre Reading zur Gesellschafter Versammlung am 16.04.2019 anbei.
Zum Pre Reading gehören folgende Unterlagen:

1. Agenda der Versammlung
2. Finanzielle Situation paläon GmbH
3. Inhalt LOI Niedersachen

Hintergrund LOI: Seit der letzten Gesellschafter Versammlung habe ich 2 große Termine mit dem MWK/NLD initiiert und wahrgenommen. Mein Ziel war, die Marke „paläon" am Leben zu erhalten sowie den Bereich „Erlebnis" neben dem neuen „Forschungsmuseum Schöningen" fortzuführen und zu verstehen, in wie weit eine Koexistenz von „paläon" und „Forschungsmuseum Schöningen" in Schöningen möglich ist. Dazu ist es aus meiner Sicht zwingend notwendig, „Zugriff" auf das Gebäude/die Sonderausstellungsfläche zu haben bzw. die Möglichkeit zu bekommen, Sonderausstellungen zu entwickeln und zu etablieren, um geregelte und planbare Einkünfte als Teil der Grundfinanzierung für die GmbH zu erreichen. Die Basis könnte der von Herrn Prof. Dr. Hagebölling vorgeschlagene „Zukunftsvertrag" sein. In einem Vorgespräch stimmte mir Frau Dr. Johannsen zu, dass die GmbH unbedingt am Leben erhalten bleiben müsste und wir besprechen sollten, wie das im Rahmen eines Vertrages etabliert werden könnte.

Der 1. Termin fand am 19.03.2019 statt. Teilnehmer: Minister Thümler (War kurzfristig auf Grund des Todes seines Vaters verhindert), Frau Dr. Johannsen, Frau Dr. Krafczyk, Frau Dr. Schwandner, Frau von Reitzenstein, Herr Hünecke sowie Teilnehmer der paläon GmbH Herr Dr. Hillgruber, Frau Hugler (auf meinen Wunsch hin) und ich.

Haltung des NLD/ MWK: Keinerlei Möglichkeiten, das Gebäude zu bespielen, GmbH muss eigenständig sein, einen Vertrag kann – wenn überhaupt – nur der neue Leiter anstreben und man wisse noch nicht, wer das sein wird. Man hat uns vorgeschlagen, neben der Gastronomie und dem Shop auch die Vermittlung und die Gebäudereinigung zu übernehmen. Bzgl. der letzten Punkte könnten wir im April an einer Ausschreibung teilnehmen, Zuschlag würde im Juni 2019 kommen, wenn wir gewinnen.

Des Weiteren drohte man mir, dass sich das Land Niedersachsen komplett aus Schöningen zurückziehen würde, wenn auch nur eine Kündigungsschutzklage von Seiten der Mitarbeiter kommen würde.

Das Fazit von Herrn Dr. Hillgruber, Frau Hugler und auch mir war eindeutig: Keine Zukunft für das paläon bzw. die paläon GmbH in Schöningen. Das NLD ist kein Partner.

Am 21.03.2019 erhielt ich einen Anruf von Frau Dr. Johannsen. Sie lud mich ein, am 26.03.2019 nochmals nach Hannover zu kommen und einen Vertrag zu formulieren. Sie sagte: „... man wolle die GmbH behalten...., Frau Dr. Krafczyk sei geknackt..."

Am 26.03.2019 fand der 2. Termin statt. Teilnehmer waren: Frau Dr. Krafczyk, Frau Dr. Schwandner, Frau von Reitzenstein (zeitweise), Herr Hünecke, Frau Patzke (Juristin MWK) sowie Herr Saus von der Uni Braunschweig als betriebswirtschaftlicher Berater des MWKs und ich.
In diesem Termin wurde der angehängte LOI entwickelt. Mehrmals habe ich verdeutlicht, dass wir unbedingt „Zugriff" auf die Sonderausstellungsfläche bekommen müssten, um Einnahmen zu generieren. Dieses möchte das NLD nicht vertraglich festlegen. Ein zukünftiger Leiter des Hauses soll entscheiden, ob und in wie weit er/sie mit der GmbH zusammenarbeiten möchte.
Der Betrag, der für die Vermittlung in der Ausschreibung zur Verfügung gestellt wird, liegt unter 21.000€ p.a. (auch nur für 1,5 Jahre festgeschrieben). Das ist genau die Hälfte, die wir für Vermittlungsarbeiten ausgegeben haben (ohne Frau Hugler als Koordinatorin der Vermittler).

Wenn wir die Einnahmen, die aus diesem LOI generiert werden können sammeln, dann sieht das wie folgt aus p.m.:

Sommer Camp	1.000€
Gastro Pacht	2.500€
Vermietung Säbelzahnkatzen Ausstellung	3.000€
Shop	0€ (Ohne Besucher und Vermittlung kein Shop)
Summe	6.500€

Zusätzlich ev. Gelder aus RIK (Antrag ist gestellt zum Thema „Wildnis wagen") und anderen Projekten und tollen Ideen, die jedoch ein Vorab-Invest notwendig machen. Jedoch ist alles ein Kampf ums Überleben, von Förderung zu Förderung.

4. Liste der Mitarbeiter des paläons inkl. Abfindungsforderungen des BR

5. Pachtvertrag Stadt Schöningen: Aufhebungsvertrag

Sämtliche übersandten Unterlagen würde ich gerne in der Reihenfolge der Agenda mit Ihnen durchgehen und kurz geschilderte Hintergründe vertiefen.
Dazu ist mein Ziel, für folgende Themen Ihre Einschätzung zu hören bzw. eine Entscheidung zu treffen:

1. Wie gehen wir mit der paläon GmbH kurzfristig (30.06.2019) und langfristig um? Soll sie erhalten bleiben – ja oder nein? Stichwort: „Haftungsmantel" für die Vermietung der Sonderausstellung.
2. Die Mitarbeiter werden zum 30.06.2019 alle gekündigt. Dazu die Frage: Sind Sie bereit, eine Abfindung an die Mitarbeiter zu bezahlen und damit Geld nachzuschießen, da wie dargestellt die liquiden Mittel eng sind? Wenn ja – wie hoch? Oder: Sollen wir an die Schiedsstelle gehen – was im Zweifel nicht weniger kostenaufwendig wird?
3. Unterschrift des Pachtaufhebungsvertrages mit der Stadt Schöningen.

Ich freue mich auf den gemeinsamen Termin mit Ihnen.

Beste Grüße
Christine Schmid

Anlage 2.1 zur Vorlage 62/2019

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Tagesordnung

10. ordentliche Gesellschafterversammlung der paläon GmbH am
16. April 2019 um 11:00 Uhr
im paläon, Paläon 1, 38364 Schöningen

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Formalien

TOP 2: Genehmigung des Protokoll vom 28.02.2019

TOP 3: Bericht vom 10.04.2019: Termin der Task Force im NLD

TOP 4: Erläuterung Status Quo durch Frau Schmid

- Finanzielle Situation paläon GmbH
- Inhalt Letter of Intent Land Niedersachsen
- Fakten Rund um den LOI und was bedeutet dieser für die GmbH
- Welche Zukunftschancen hätte die GmbH
- Stand der Verhandlungen mit dem BR bzgl. Sozialplan
- Auflösung des Pachtverhältnisses mit der Stadt Schöningen

TOP 5: Entscheidung bzgl. Zukunft und/oder Abwicklung paläon GmbH

TOP 6: Verschiedenes

Anlage 2.2

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Liquidität

Status Liquidität der paläon GmbH zum 30.06.2019
(nicht enthalten sind Abfindungen für Mitarbeiter, Anwaltskosten für GmbH und Arbeitnehmer sind mit zunächst 12T€ geschätzt)

Soll	
Verrechnungskonten:	
Haustechnik	76.512,17 €
Div.	21.936,06 €
Verwaltung	12.751,10 €
Vertrieb	4.846,85 €
Weitere Kosten:	
3x Gehälter	105.000,00 €
2x Pacht	12.800,00 €
Wanderausstellung	18.000,00 €
Playmobil Ausstellung	26.500,00 €
BR Kosten (Schulung Kündigen)	3.500,00 €
Sommercamp	2.000,00 €
Reisebüro Schmidt	30.000,00 €
Anwälte	12.000,00 €
Summe Soll	316.846,18 €

Haben	
Konto:	
Volksbank	6.000 €
Blsk	79.237 €
Aussenstände:	
NLD Förderung 2019	250.000 €
Rückzahlung Förderverein Kredit	- 50.000 €
Nebenkostenabrechnung NLD	28.839,51 €
Nebenkostenabrechnung Gastro	23.902,60 €
Einnahmen Eintritt	20.000,00 €
Summe Haben	357.979,11 €

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Kosten

Gehälter inkl. NK	35.000 €
Gehälter GB	3.800 €
Strom	15.500 €
Wartungen/ Reparaturen	4.000 €
Gebäudereinigung	3.600,00 €
Künstlersozialkasse	835,00 €
Groß Mohr Bode Steuerberater	1.690 €
Versicherungen	4.500 €
VW Leasing	1.700 €
BelNet Datenschutzbeauftragter	655 €

Summe Kosten p.m.	71.279 €
Summe Kosten 6 Monate	427.676 €
Einnahmen	350.000 €

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Auflösung der größten Konten:

Vertrieb

	Rechnungssteller	Bruttobetrag
April	HAZ	600,00 €
	BZV	500,00 €
	Regiondo	14,95 €
	Telekom Mobilfunk	50,00 €
	Groupon	19,00 €
	MC Werbung	595,00 €
	Facebook	300,00 €
	Summe	2.078,95 €
Mai	Regiondo	14,95 €
	Groupon	19,00 €
	Telekom Mobilfunk	50,00 €
	Summe	83,95 €
Juni	HAZ	1.500,00 €
	HAZ	600,00 €
	Groupon	19,00 €
	Regiondo	14,95 €
	Telekom Mobilfunk	50,00 €
	BZV	500,00 €
	Summe	2.683,95 €

Gesamt April - Juni	**4.846,85 €**

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Verwaltung

	Rechnungssteller	Bruttobetrag
April	Idee Office	79,72 €
	Schulz Gebäudereinigung	5.111,17 €
	De Lage Landen Leasing	120,07 €
	Summe	**5.310,96 €**
Mai	Schulz Gebäudereinigung	3.600,00 €
	De Lage Landen Leasing	120,07 €
	Summe	**3.720,07 €**
Juni	Schulz Gebäudereinigung	3.600,00 €
	De Lage Landen Leasing	120,07 €
	Summe	**3.720,07 €**

Gesamt April- Juni	**12.751,10 €**

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Haustechnik

Rechnungssteller	Bruttobetrag

April

Magdeburger Wach und Schließ	115,00 €
Veolia	45,00 €
Sewe Wartung	22.518,17 €
Telekom	200,00 €
Datev	150,00 €
Gemelo	500,00 €
Strom Elm-Lappwald	14.500,00 €
Parkeon	90,00 €
Purena	150,00 €
Handwerker/Reparaturen/Instandhaltungen	1.000,00 €
FB Aufzüge Notrufpauschale	140,00 €
Verbrauchsmaterialien Amazon	140,00 €
Beleuchtung Leuchtmittel ges. Haus	100,00 €
Handwerker div.	350,00 €
Purena	150,00 €
Reparaturarbeiten Zaun Pferdekoppel	600,00 €
Summe	**40.748,17 €**

Mai

Magdeburger Wach und Schließ	115,00 €
Veolia	45,00 €
Telekom	200,00 €
Datev	150,00 €
Gemelo	400,00 €
Strom Elm-Lappwald	14.500,00 €
Parkeon	90,00 €
Purena	150,00 €
FB Aufzüge Wartung	550,00 €
Anpacker Mehrwerk	2.100,00 €
Beleuchtung Leuchtmittel ges. Haus	100,00 €
Handwerker div.	350,00 €
Purena	150,00 €
Summe	**18.900,00 €**

Juni

Magdeburger Wach und Schließ	115,00 €
Veolia	45,00 €
Telekom	200,00 €

Datev	150,00 €
Gemelo	400,00 €
Strom Elm-Lappwald	12.500,00 €
Parkeon	90,00 €
Purena	150,00 €
FB Aufzüge RWA Klappen	574,00 €
Beleuchtung Leuchtmittel ges. Haus	100,00 €
Anpacker Mehrwerk	1.200,00 €
Wartung EMZ BMZ	340,00 €
Handwerker div.	1.000,00 €
Summe	**16.864,00 €**

Gesamt April - Juni	**76.512,17 €**

paläon

Forschungs- und Erlebniszentrum
Schöninger Speere

Div.

	Rechnungssteller	Bruttobetrag
April	Künstlersozialkasse	840,00 €
	BelNet	650,00 €
	VW Leasing	700,00 €
	Groß Mohr Bode	1.700,00 €
	Summe	3.890,00 €
Mai	Stadt Schöningen	10.080,00 €
	Landkreis Helmstedt	186,06 €
	Künstlersozialkasse	840,00 €
	BelNet	650,00 €
	VW Leasing	700,00 €
	Groß Mohr Bode	1.700,00 €
	Summe	14.156,06 €
Juni	Künstlersozialkasse	840,00 €
	BelNet	650,00 €
	VW Leasing	700,00 €
	Groß Mohr Bode	1.700,00 €
	Summe	3.890,00 €

Gesamt April - Juni	**21.936,06 €**

Anlage 2.3 Blatt 1

Letter of Intent

zwischen der

paläon GmbH
Paläon 1
38364 Schöningen,

dem

Ministerium für Wissenschaft und Kultur
Leibnizufer 9
30169 Hannover

sowie dem

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststr. 1
30175 Hannover

wird folgende Absichtserklärung formuliert:

Im Braunkohletagebau in Schöningen wurde mit der Entdeckung und in Folge der systematischen Erforschung des altpaläolithischen Fundplatzes ein einzigartiger Einblick in die Ökologie, Klimageschichte und vor allem frühmenschliche Geschichte der Zeit vor 300.000 Jahren offen gelegt. Um die bisherigen Erkenntnisse, Befunde und Funde einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen, haben die regionalen Akteure mit Fördermitteln des Landes Niedersachen an Ort und Stelle das „paläon - Forschungs- und Erlebniszentrum Schöninger Speere“ errichtet.

Ab dem 1. Juli 2019 wird die Vermittlung der Archäologie jägerisch lebender Frühmenschengruppen am Fundplatz Schöningen durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege als Forschungsmuseum neu organisiert und strukturiert.

Gleichzeitig beabsichtigt die paläon GmbH, gemeinsam mit den regionalen Akteuren, den Erlebnisbereich neu aufstellen.

Ziel des Landes Niedersachsen, des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie der paläon GmbH ist es, gemeinsam dazu beizutragen, den „Forschungs- und Erlebnisstandort Schöningen“ nachhaltig für die Öffentlichkeit zu sichern, mit „Le-

ben zu füllen“ und entsprechend seiner kulturhistorischen Bedeutung als Anziehungspunkt für die Region und darüber hinaus weiter zu entwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen der paläon GmbH, dem Land Niedersachsen, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege sowie der Partner im Forschungsbereich Schöningen soll weiterhin von Transparenz und Kollegialität geprägt sein.

Die paläon GmbH soll zukünftig für den Betrieb des Erlebnisbereichs auf den Außenflächen, die Gastronomie inkl. des Veranstaltungsbereichs sowie den Museumsshop verantwortlich sein. Die paläon GmbH beabsichtigt diese Bereiche zu pachten, sofern nicht bereits entsprechende Pachtverträge bestehen. Alle Einnahmen aus Veranstaltungen auf der Außenfläche, der Gastronomie, dem Veranstaltungsbereich und dem Museumsshop sollen der paläon GmbH zufließen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wird ab dem 1. Juli 2019 für die Präsentation in einer Dauerausstellung und in Sonderausstellungen sowie die Vermittlung der Archäologie jägerisch lebender Frühmenschengruppen am Fundplatz Schöningen sowie der diesbezüglichen Forschungsergebnisse verantwortlich sein. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wird zudem das Format des außerschulischen Lernorts weiterentwickeln.

Zwischen dem Land Niedersachsen, dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege und der paläon GmbH wird ein „Zukunftsvertrag Schöningen“ erarbeitet, in dem insbesondere Art, Inhalt und Umfang der Kooperation zwischen der paläon GmbH und dem Ausstellungs- und Forschungsbereich geregelt werden soll. Unter anderem soll die Einrichtung eines Beirats mit Vertreterinnen und Vertretern des Landes Niedersachsens, des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege und der paläon GmbH vereinbart werden, der die Entwicklung des „Fundplatzes Schöningen“ aus übergeordneter Perspektive verfolgt und darauf hinwirkt, die in diesem Letter of Intent formulierte Absicht, den „Forschungs- und Erlebnisstandort Schöningen“ als attraktiven Anziehungspunkt für die gesamte Region und darüber hinaus zu sichern und weiterzuentwickeln, umzusetzen.

_____

paläon GmbH

_____

Ministerium für Wissenschaft und Kultur

_____

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Übersicht Beschäftigte (durch AN anonymisiert)

Tätigkeit im paläon	Anzahl Arbeitsstunden	Betriebszu-gehörigkeit	Kündigungs-frist	Bemerkung	Gehalt	Zuge-hörig- keit	Forderung 1 BR 03.04.2019 Abfindung 1 + Sockel 2.000€	Forderung 2 BR 03.04.2019 Abfindung 0,8 + 1.000€	Angebot 1 GF 03.04.2019 Abfindung 0,5, GB ausge-nommen
Vermittlerin B+V	25	06.06.13	2 Monate	Aufhebungsvertrag zum 15.03.2019 geschlossen					
Kurator	30	01.01.18	1 Monat	Vetrag läuft am 31.12.2019 aus	4.080 €	2	6.120 €	4.896 €	3.060 €
Vertrieb	40	01.09.13	2 Monate		3.858 €	6	23.147 €	18.518 €	11.574 €
Museumpädagogin	30	01.01.13	2 Monate	Kündigt wahrscheinlich und geht zum Land	2.381 €	7	15.476 €	12.380 €	
Presse und Öffentlichkeitsarbeit	32	15.06.17	gesetzlich		2.952 €	2	5.904 €	4.723 €	2.952 €
Buchungssystem/Büro	30	01.05.13	2 Monate	gekündigt28.03.2019, Aufhebungsvertrag wird in KW 14 geschlossen					
Auszubildende	40	01.08.16		Vertrag läuft am 30.06.2019 aus					
Haustechniker	40	21.05.13	gesetzlich	Kündigt wahrscheinlich und geht zum Land	2.062 €	6	12.375 €	9.900 €	
Vermittler B+V	20	17.06.13	2 Monate		1.120 €	6	6.721 €	5.377 €	3.361 €
Pferdepflege	10	15.12.17	gesetzlich	Vertrag läuft am 30.06.2019 aus					
Vermittler B+V/ Kasse	GB	23.06.17	gesetzlich			2			
Kasse	19	06.06.13	gesetzlich		1.064 €	6	6.385 €	5.108 €	3.193 €
Kasse/Shop	25	17.06.13	2 Monate		1.120 €	6	6.721 €	5.377 €	3.361 €
Kasse	20	01.03.17	gesetzlich		1.120 €	2	2.240 €	1.792 €	1.120 €
Vermittler B+V	25	01.08.15	2 Monate		1.400 €	4	5.601 €	4.481 €	2.801 €
Vermittlerin B+V	20	17.06.13	2 Monate		1.120 €	6	6.721 €	5.377 €	3.361 €
Assistentin der GF	25	01.06.16	gesetzlich	Seit Sommer 2018 krank	1.320 €	3	3.960 €	3.168 €	1.980 €
Geschäftsführerin	40	15.01.19	gesetzlich	Vertrag läuft am 30.06.2019 aus					
Vermittlerin B+V	GB	06.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	15.10.16	2 Monate			3			
Vermittler B+V	GB	01.09.14	2 Monate			5			
Vermittler B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	06.09.17	2 Monate			2			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Vermittler B+V	GB	17.06.13	2 Monate	Vertrag fehlt		6			
Vermittlerin B+V	GB	17.06.13	2 Monate			6			
Kasse	GB	15.05.15	2 Monate			4			
Vermittlerin B+V	Ehrenamt/ 60€ p.m.	01.09.18	4 Wochen						
Vermittlerin B+V	Ehrenamt/ 60€ p.m.	06.06.18	4 Wochen						
Vermittlerin B+V	Ehrenamt/ 60€ p.m.	17.06.13	4 Wochen						
Vermittlerin B+V	Ehrenamt/ 60€ p.m.	06.06.13	4 Wochen						
						Abfindung AN	101.372 €	81.098 €	36.761 €
						Abfindung GB (15 pax.)	22.500 €	18.000 €	
						Sockelbetra	54.000 €	27.000 €	
						Summe	177.872 €	126.098 €	36.761 €

Anlage 2.4

Anlage 2.5

Pachtaufhebungsvereinbarung

Zwischen

der **Stadt Schöningen**, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1, 38364 Schöningen

- Verpächter -

und

der **paläon GmbH**, Paläon 1, 38364 Schöningen, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Christine Schmid, geschäftsansässig ebenda

- Pächter -

wird zur Beendigung des Betriebspachtvertrages vom 17.06.2013 über die Gebäude- und Außenanlagen auf dem Grundstück Gemarkung Schöningen, Flur 3, Flurstück 334/14, bestehend aus dem Forschungs- und Erlebniszentrum „Schöninger Speere", Folgendes vereinbart:

1. Verpächter und Pächter sind sich darüber einig, dass das zwischen ihnen bestehende Betriebspachtverhältnis einvernehmlich zum 30.06.2019 aufgehoben wird.

2. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses nach § 545 BGB durch Gebrauchsfortsetzung über den vorgenannten Termin hinaus wird abgelehnt.

3. In dieser Vereinbarung sind die Abreden der Parteien erschöpfend geregelt. Mündliche Nebenabsprachen bestehen nicht.

_____ Schöningen 28.3.2019

Ort, Datum Ort, Datum

_____ Schmid

Verpächter Pächter

Anlage 3.1

Stadt Schöningen
Eingang 08. April 2019

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

Stadt Schöningen
Herrn Bürgermeister Henry Bäsecke
Markt 1
38364 Schöningen

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

DIE PRÄSIDENTIN

Bearbeitet von: RD Arnd Hüneke
E-Mail: arnd.hueneke@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl 0511 925-	Hannover
29. März 2019	57739	5284	4. April 2019

Betriebspachtvertrag

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bäsecke,

ich bedanke mich für Ihr Schreiben vom 29. März 2019 und antworte Ihnen auch im Namen von Frau Ministerialdirigentin Dr. Schwandner.

Soweit das Land Verträge über Leistungen abschließt, werden grundsätzlich Bruttobeträge gezahlt. Es steht daher außer Frage, dass für einen Pachtvertrag Umsatzsteuer geleistet wird. Dies ist auch nie in Abrede gestellt worden. Da eine Leistung auf zivilrechtlicher Vereinbarungsgrundlage erbracht wird, ist diese Leistung auch steuerbar im Sinne des UStG. Für eine nicht steuerbare Beistandsleistung ist danach kein Raum.

Im Hinblick auf die von Ihnen angesprochenen Wartungsverträge teile ich Ihnen mit, dass ich die Aufstellung der Wartungsverträge an das Staatliche Baumanagement Braunschweig gegeben habe. Von dort aus wird über die infrastrukturelle Versorgung der zu nutzenden Liegenschaft entschieden.

Seien Sie versichert, dass das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege in Zukunft einen außerschulischen Lernort in Schöningen haben wird, der die Ergebnisse unserer Forschungen an Kinder und Jugendliche übermittelt.

Ich freue mich, Sie in meinem Hause am 10. April begrüßen zu dürfen. Dann ist Gelegenheit, die noch offenen Fragen zu klären. Bis dahin verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen
Ihre

C. Krafczyk

Dr. Christina Krafczyk

Anlage 3.2

Stadt Schöningen
Der Bürgermeister

Per email vorab (Christina.Krafczyk@NLD.Niedersachsen.de)

Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege
z. Hd. Frau Präsidentin Dr. Christina Krafczyk
Scharnhorststr. 1

30175 Hannover

Schöningen, 29.03.2019

Betriebspachtvertrag Stadt Schöningen/NLD H
wegen paläon - Forschungs- und Erlebniszentrum Schöninger Speere

Sehr geehrte Frau Präsidentin Dr. Krafczyk,
sehr geehrte Damen und Herren,

das NLD beabsichtigt, ab 01.07.2019 das paläon - Forschungs- und Erlebniszentrum Schöninger Speere zu betreiben. Hierzu haben in der Vergangenheit schon mehrere Gespräche stattgefunden, ohne, dass bislang eine abschließende Einigung über aus Sicht der Stadt Schöningen wichtige Punkte erzielt werden konnte. Neben den Gesprächen zwischen dem NLD H und der Stadt Schöningen finden ebenfalls umfängliche Gespräche zwischen Ihnen, dem MWK und der paläon GmbH statt. Leider ist in diesen Gesprächen die Stadt Schöningen, auch als Gesellschafter der paläon GmbH, nicht zugegen. Unabhängig davon werden natürlich Informationen zwischen der paläon GmbH und der Stadt Schöningen ständig ausgetauscht.

Die Stadt Schöningen hat durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Entwurf des Betriebspachtvertrages zwischen der Stadt Schöningen und dem NLD H bezüglich der Umsatzsteuer und Vorsteuer nach den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes prüfen lassen. Hieraus ergibt sich, dass, wenn der Pachtvertrag von 2013 bis 2019 steuerpflichtig war und danach steuerfrei vermietet werden würde, die Vorsteuer aus der Investition anteilig zurückgezahlt werden müsste, was bei einem 10-jährigen Berichtigungszeitraum in unserem Fall also ca. 40 bis 45 Prozent betragen würde. Bezogen auf die damaligen Baukosten hätte die Stadt Schöningen in diesem Fall einen Betrag von über einer Mio. € an Vorsteuern an das Finanzamt zurückzuzahlen.

Sehr geehrte Frau Dr. Krafczyk, ich fordere Sie daher auf, umgehend zu prüfen, ob das NLD H in der Lage ist, im Rahmen der Betriebspacht einen Umsatzsteuerbetrag an die Stadt Schöningen zu entrichten. Desweiteren fordere ich Sie auf, die durch die paläon GmbH gekündigten Wartungsverträge für die Haustechnik, wie bereits in einem Gespräch bei Ihnen vor Ort erörtert, als künftige Betreiberin zu übernehmen. Die Stadt Schöningen wird jedenfalls bei der von Ihnen avisierten Pachtsumme keine Wartungsverträge für die Haustechnik abschließen können.

Abschließend möchte ich daran erinnern, dass von Seiten des NLD H bis zum heutigen Tage keinerlei Konzept vorgetragen wurde, welches hier vor Ort erkennen lässt, dass das paläon auch weiterhin als außerschulischer Lernort und Leuchtturmprojekt für die Weiterentwicklung des Tourismus in der Region um Schöningen erhalten bleibt.

Stadt Schöningen, Markt 1, 38364 Schöningen,
Telefon: 05352/512-120, Telefax: 05352/512-174

Sehr geehrte Frau Dr. Krafczyk, unser nächster Gesprächstermin ist am 10.04.2019. Insofern wäre eine Beantwortung meines Schreibens schon vor diesem Datum für mich hilfreich.

Ein gleichlautendes Schreiben geht am heutigen Tage an das MWK zu Händen von Frau Abteilungsleiterin Dr. Schwandner.

Mit freundlichen Grüßen

Henry Basecke

10.25.

Henseleit-Starke, Steffi

Verteilung an die VA-Mitglieder als Tischvorlage am 12.04.2019. Danke. 11/04/19

Von: Bock, Karsten
Gesendet: Donnerstag, 11. April 2019 11:10
An: Ratsmitglieder
Cc: BGM Schoeningen; Henseleit-Starke, Steffi
Betreff: Gesellschafter Versammlung -Auflösungsbeschluss
Anlagen: 1538017 - Auflösungsbeschluß.pdf; 1537203 - HR-Anmeldung - Liquidation.pdf

Sehr geehrte Herren Beigeordnete,
nachrichtlich: sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder,

vor wenigen Minuten erhalte ich überraschend diese Nachricht von Frau Schmid.
Ich gehe davon aus, dass morgen im VA dazu aus der gestrigen Task-Force-Sitzung durch den BGM berichtet wird.

Mit freundlichen Grüßen
Stadt Schöningen
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Karsten Bock
Allgemeiner Stellvertreter u.
Geschäftsbereichsleiter I
f. Bürgerdienstleistungen, Verwaltungssteuerung/Service u. Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ)
Markt 1
38364 Schöningen
Tel. 05352/512-125
Fax: 05352/512-199
www.schoeningen.de

Von: Christine Schmid [mailto:Schmid@palaeon.de]
Gesendet: Donnerstag, 11. April 2019 11:03
An: 'Dr. Schmid'; 'prof.dr.hageboelling@t-online.de'; BGM Schoeningen; 'karsten.bock@schoeningen.de'; 'julius.voningelheim@volkswagen.de'; 'Henkel, Tobias (SBK)'; 'Landratsbuero@landkreis-helmstedt.de'; 'werner.schlichting@landkreis-helmstedt.de'; 'axel.richter@oeffentliche.de'; 'Knud'
Cc: 'sgolik@schmidgruppe.com'
Betreff: AW: Gesellschafter Versammlung Pre Reading + Agenda

Sehr geehrte Herren.

Bitte finden Sie den Auflösungsbeschluss anbei.
Diesen können Sie – wenn die Entscheidung für die Auflösung getroffen wird – am 16.04.2019 unterschreiben.

Bitte bringen Sie die jeweiligen Vollmachten mit, damit ich diese dem Auflösungsbeschluss hinzufügen kann.

Vielen Dank im Voraus.

Beste Grüße
Christine Schmid

Gesellschafterbeschluss

paläon GmbH

mit Sitz in Schöningen

(AG Braunschweig, HRB 203685)

Die Unterzeichnenden sind die alleinigen Gesellschafter der paläon GmbH mit Sitz in Schöningen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Braunschweig unter HRB 203685 („**Gesellschaft**").

Unter Verzicht auf alle durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen Form- und Fristerfordernisse für die Einberufung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung hält der Unterzeichnende eine Gesellschafterversammlung (Universalversammlung) ab und beschließt einstimmig was folgt:

1. Die Gesellschaft wird aufgelöst.

2. Frau Christine Schmid, geb. am 25.02.1977, wohnhaft in 38350 Helmstedt wird zum Liquidator bestellt. Frau Christine Schmid vertritt die Gesellschaft allein, solange sie alleiniger Liquidator ist. Bei Vorhandsein mehrerer Liquidatoren, vertritt sie die Gesellschaft gemeinsam mit den anderen Liquidatoren.
   Frau Schmid ist von den Beschränkungen des §§ 181 BGB befreit.

3. Die Bücher und Schriften der Gesellschaft werden nach Beendigung der Liquidation durch den Liquidator verwahrt.

Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst.

Schöningen, den 16.04.2019

Allianz für die Region GmbH	FÖRDERVEREIN SCHÖNINGER SPEERE-ERBE DER MENSCHHEIT e.V.
Stadt Schöningen	SBK Beteiligungs GmbH
Die Braunschweigische Stiftung	Landkreis Helmstedt

[bitte jeweils Vertretungsnachweis (z.B. Vollmacht) beifügen]

An das
A m t s g e r i c h t
- Handelsregister -
38100 Braunschweig

HRB 203685
paläon GmbH
mit Sitz in Schöningen

Zum Handelsregister wird überreicht:

Gesellschafterbeschluss (Auflösungsbeschluss) vom 16.04.2016

Zur Eintragung im Handelsregister wird angemeldet:

1. Die Gesellschaft ist aufgelöst.

2. Zum Liquidator wurde Frau Christine Schmid, geb. am 25.02.1977, wohnhaft in Helmstedt bestellt.

3. Die Gesellschaft wird durch einen Liquidator vertreten, solange er alleiniger Liquidator ist. Bei Vorhandensein mehrerer Liquidatoren, vertreten diese gemeinsam.

   Frau Schmid vertritt die Gesellschaft allein, solange sie alleiniger Liquidator ist. Bei Vorhandsein mehrerer Liquidatoren, vertritt sie die Gesellschaft gemeinsam mit den anderen Liquidatoren.

.../2

hierzu erforderlichen oder sinnvollen Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu treffen.

Braunschweig, den 16.04.2019

(Christine Schmid)
- Liquidator -

Entwurf

Stadt Schöningen

Der Bürgermeister

Schöningen, 11.04.2019

Vollmacht

Der Städtische Direktor Karsten Bock, geb. 12.04.1960, Personalaus Nr.: 143634299, wird hiermit bevollmächtigt, die Stadt Schöningen, in der am

Dienstag, 16. April 2019,

stattfindenden 10. Gesellschafterversammlung der paläon GmbH zu vertreten und der Liquidation der paläon GmbH mit Sitz in Schöningen, HRB 203685 für die Stadt Schöningen zuzustimmen.

Bäsecke

Anlage PE zu 62/2019
PE = Pachtvertragsentwurf

Henseleit-Starke, Steffi

Von: Bock, Karsten
Gesendet: Donnerstag, 11. April 2019 15:50
An: Ratsmitglieder
Cc: BGM Schoeningen; Henseleit-Starke, Steffi
Betreff: VA morgen: Entwurf Betriebspachtvertrag Stadt Schöningen/Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Anlagen: Pachtvertragsentwurf März 2019 Stadt - NLD .pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beigeordnete Herr Markus Sobotta hatte telefonisch um Übersendung des in der Vorlage, Anlage 3.2, Schreiben vom 29.03.2019, 2. Absatz, 1. Satz, erwähnten Entwurfs des Betriebspachtvertrages Stadt ./. NLD zur Vorbereitung auf die VA Sitzung an alle Ratsmitglieder gebeten.

Dieser Entwurf ist von Herrn Fachbereichsleiter Bauwesen mit dessen nachstehenden Hinweisen zur Verfügung gestellt worden.

Mit freundlichen Grüßen
Stadt Schöningen
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Karsten Bock
Allgemeiner Stellvertreter u.
Geschäftsbereichsleiter I
f. Bürgerdienstleistungen, Verwaltungssteuerung/Service u. Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ)
Markt 1
38364 Schöningen
Tel. 05352/512-125
Fax: 05352/512-199
www.schoeningen.de

Von: Hoffmann, Thomas
Gesendet: Donnerstag, 11. April 2019 15:18
An: Buergermeister
Cc: BGM Schoeningen
Betreff: Entwurf Betriebspachtvertrag Stadt Schöningen/Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege

Hallo Frau Groß,

aufgrund der Nachfrage von Ratsherrn Sobotta erhalten Sie absprachegemäß des vorgenannten Entwurf des Betriebspachtvertrages. Dieser Entwurf resultiert aus einem Abstimmungsgespräch mit dem Land Niedersachsen. Dieser Entwurf ist allerdings aus steuerrechtlichen Gründen nicht unterschriftsreif. Daher erfolgte auch noch keine Befassung im Verwaltungsausschuss. Das MWK hat zwischenzeitlich das Finanzministerium eingeschaltet. Eine Antwort steht allerdings noch aus. Dieser Pachtvertragsentwurf wurde von dem Ursprungspachtvertrag mit der paläon GmbH abgeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Schöningen
Der Bürgermeister
i.A.
Thomas Hoffmann
Fachbereich Bauwesen
Markt 1
38364 Schöningen

Betriebspachtvertrag

Zwischen

der Stadt Schöningen, vertreten durch den Bürgermeister Henry Bäsecke, Markt 1, 38364 Schöningen

– im Folgenden Verpächter genannt –

und

dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, vertreten durch die Präsidentin Dr.-Ing. Christina Krafczyk, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

– im Folgenden Pächter genannt –

wird folgender

Betriebspachtvertrag

geschlossen:

§ 1 Gegenstand

1. Verpachtet wird das auf dem Grundstück Gemarkung Schöningen, Flur 33, Flurstück 334/14 befindliche Forschungs- und Erlebniszentrum „Schöninger Speere" des Verpächters, bestehend aus folgendem, Gebäuden und Außenanlagen:

a) Gebäude

b) Außenanlagen

zum Betrieb eines Forschungs- und Erlebniszentrum „Schöninger Speere". Der Pächter ist berechtigt die verpachteten Gegenstände im Rahmen der Zweckbestimmung des Betriebs des Unternehmens zu nutzen.

2. Mitverpachtet sind sämtliche Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke des Pachtobjektes wie in der Anlage dargestellt. Diese Anlage ist integraler Bestandteil dieses Vertrages. Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Verzeichnisses ist von den Vertragsschließenden geprüft und anerkannt und umfasst die Erstausstattung der mit der Z-Bau umgesetzten Maßnahme. Die Ausstellung sowie Museumspädagogik wird als eine Einheit betrachtet. Als Nachweis dienen die Anschaffungsrechnungen. Der Verpächter verpachtet an den Pächter den gesamten Betrieb.

§ 2 Pachtzeit

1. Der Pachtvertrag wird für die Dauer von zwanzig Jahren geschlossen. Er beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages. Er verlängert sich nach Ablauf der Zwanzig-Jahresfrist um jeweils fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, dass die Vertragsparteien den Vertrag einvernehmlich zu einem früheren Zeitpunkt aufheben.

2. Die Sachgefahr geht mit Unterzeichnung dieses Vertrages auf den Pächter über.

3. Aus wichtigem Grund kann das Pachtverhältnis fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor

- wenn der Pächter mit dem Pachtzins drei Monate im Rückstand ist oder einem Betrag, der drei Monatsmieten entspricht,
- wenn der Verpächter seiner Instandhaltungspflicht und Pflicht zur Ersatzbeschaffung (§ 6 dieses Vertrages) trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung und Androhung der Kündigung nicht nachkommt.

§ 3 Übergabe

Der Pächter kann das Pachtobjekt sofort am 01.07.2019 in Besitz nehmen. Er hat das Pachtobjekt bereits besichtigt und erkennt an, dass es sich in einem geordneten und für den Betrieb geeigneten Zustand befindet.

§ 4 Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt monatlich EUR 5.700,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Er ist im Voraus zu entrichten bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das nachfolgend benannte Konto zur Zahlung fällig.

Kreditinstitut: Braunschweigische Landessparkasse
IBAN: DE86250500000006802029
BIC: NOLADE2HXXX

2. Nach Ablauf der zwanzigjährigen Pachtzeit (§ 2 des Vertrages) wird der Pachtzins neu verhandelt.

3. Die Steuernummer des Verpächters beim Finanzamt Helmstedt lautet: 28/200/03081.

§ 5 Kostentragungspflicht

1. Der Verpächter schließt auf eigene Kosten für das Pachtobjekt angemessene Haftpflichtversicherungen ab und trägt auch die Prämien dafür. Gleiches gilt für Versicherungen gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden, gegen Diebstahl und Einbruch. Bei Veränderungen des Pachtobjektes (etwa durch Anschaffungen oder Baumaßnahmen) sind die Versicherungen entsprechend anzupassen. Der Pächter verpflichtet sich insoweit entsprechende Maßnahmen (§ 8) und einen etwaigen Anpassungsbedarf der Versicherungspolicen mit dem Verpächter abzustimmen.

2. Der Pächter trägt die Kosten für den Unterhalt des Pachtobjekts (z.B. Heizung, Strom, Wasser) und die Gebühren für Straßenreinigung, Entwässerung, Müllabfuhr und Ähnliches.

3. Die durch den Grundbesitz verursachten und sonst nicht erwähnten öffentlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Grundsteuer trägt der Verpächter.

§ 6 Instandhaltung der Pachträume

1. Der Pächter ist verpflichtet zur Instandhaltung, insbesondere Reparaturen des Objekts und der Gegenstände, die im Anhang zu diesem Vertrag aufgelistet sind.

2. Der Pächter ist zu Schönheitsreparaturen verpflichtet und hat diese auch zu bezahlen.

4. Stellt der Verpächter Mängel am Anlagevermögen bei der Erstübernahme fest, deren Beseitigung dem Pächter obliegt, so kann der Verpächter dies beanstanden und vom Pächter die Beseitigung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist verlangen. Wird dies nicht durch den Pächter fristgemäß erledigt, dann hat der Verpächter das Recht, die Mängel auf Kosten des Pächters selbst beseitigen zu lassen.

§ 7 Verkehrssicherungspflicht

Der Pächter hat für ausreichende Sicherung des Grundstücks und für angemessene Beleuchtung der Eingänge und Zufahrten zu sorgen. Sofern sich aus der Einbruch- und Diebstahlversicherungspflicht des Verpächters gemäß § 5 Abs. 1 und den damit verbundenen Versicherungspolicen die Notwendigkeit zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen ergeben sollte, verpflichtet sich der Pächter diese Sicherungsmaßnahmen nachträglich auf seine Kosten vorzunehmen. Der Pächter hat ferner die Verkehrssicherungspflichten zu beachten, die mit dem Besitz von Grundstücken verbunden sind, insbesondere hat er den Reinigungs- und Streupflichten nachzukommen. Der Pächter hat für die Sauberhaltung des Objekts zu sorgen, inkl. der Zufahrten und Eingänge.

§ 8 Veränderungen am Pachtobjekt

1. Ohne Zustimmung des Verpächters ist der Pächter zu Veränderungen am Pachtobjekt nur dann berechtigt, wenn und soweit dadurch die Zweckbestimmung des Objekts nicht verändert wird.

2. Bei Veränderungen am Pachtobjekt steht dem Verpächter bei Vertragsende ein Wahlrecht zu: Er kann entweder verlangen, dass der alte Zustand wieder hergestellt wird oder er übernimmt das Pachtobjekt mit den Veränderungen. In diesem Fall hat er dem Pächter für die Veränderungen den Zeitwert bei Pachtende zu ersetzen abzüglich des Werts eines ursprünglich vorhandenen, aber durch die Veränderung beseitigten Gegenstandes im Zeitpunkt der Veränderung.

§ 9 Haftung des Pächters

Der Pächter haftet ungeachtet einer sonstigen Verpflichtung aus diesem Vertrag für alle Schäden am Pachtobjekt, die durch schuldhafte Verletzung der Sorgfaltspflicht entstehen. Das gilt auch für Schäden, die Beauftragte, Besucher oder Angestellte des Pächters verursachen.

§ 10 Zutrittsrecht des Verpächters

Der Verpächter hat das Recht, sich über den Zustand des Pachtobjekts zu unterrichten und das Objekt in Augenschein zu nehmen. Diese Kontrollrechte kann er jederzeit, auch in Begleitung von Sachverständigen oder Zeugen wahrnehmen. Jedoch ist dies eine angemessene Zeit vorher anzukündigen.

§ 11 Unterverpachtung

Das Objekt darf nur mit Zustimmung des Verpächters unterverpachtet werden.

§ 12 Betriebsunterbrechung

1. Sollte der Pächter, ohne dass dies von ihm zu vertreten ist, auf behördliche Anordnung hin oder wegen gesetzlicher Bestimmung oder auch in Folge höherer Gewalt länger als sechs Monate an der Fortführung des Betriebes gehindert sein, dann ist er von den Zahlungen des Mietzinses befreit.

2. Sobald der Pächter von den Möglichkeiten nach Absatz 1 Gebrauch macht, hat der Verpächter das Recht, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen.

§ 13 Energieausweis

Dem Pächter wird der Gebäudeenergieausweis des vertragsgegenständlichen Objekts zugänglich gemacht.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart sind – dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

2. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist Helmstedt als Gerichtsstand vereinbart, soweit dies zulässig ist.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Statt der unwirksamen Bestimmung bzw. zur Ausfüllung der Lücke soll die Regelung gelten, die, soweit dies rechtlich möglich ist, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt hätten.

Schöningen, den

Pächter Verpächter

Anlage: Rahmenvertrag bzw. Anlage zum Betriebsvertrag – Regelung zur Wartung und Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung.

Anlage Rahmenvertrag bzw. Anlage zum Betriebspachtvertrag –
Regelungen zur Wartung und Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung

Zwischen der Stadt Schöningen und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover gibt es eine vertragliche Abgrenzung über Wartungs- und Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungszuständigkeiten, die unten stehend aufgeführt ist.

Zuordnung der Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungslasten

Im Zusammenhang mit den im Mietbereich anfallenden Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungszuständigkeiten werden folgende Vereinbarungen getroffen: Maßnahmen, die infolge eines nicht bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Pächter entstehen, gehen allein zu dessen Lasten.

Soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart, gelten im Übrigen folgende Regelungen:

Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Reinigung

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Instandhaltung und der Instandsetzung.

- Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind (Bauherr).

- Die Instandhaltung betrifft dagegen vorbeugende Maßnahmen, die der Vermeidung von Schaden dienen sowie die ständige Beaufsichtigung und Überprüfung einer Sache auf drohende Verschlechterungen ihres Zustandes und ihrer Gebrauchstauglichkeit. Instandhaltung ist somit der Erhalt des Bestandes durch Wartung, Schönheitsreparaturen, Anstrich etc. (NLD).

Der Pächter trägt die Kosten für Schönheitsreparaturen und die Instandhaltung inkl. Wartung. Sie hat während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung auszuführen. Diese umfassen insbesondere alle Maler- und Tapezierarbeiten innerhalb der Mieträume sowie die Instandhaltung der Fußböden und Fußbodenbeläge.

Jeder Vertragspartner hat die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung der technischen Anlagen gemäß der Zuständigkeiten der beiliegenden Liste auf seine Kosten fachgerecht durchzuführen und ist berechtigt, einen Nachweis über die Ausführung der Arbeiten des jeweils anderen Vertragspartners zu verlangen. Die Vertragspartner behalten sich jeweils vor, diese Arbeiten auf Kosten des anderen in Auftrag zu geben, wenn dieser seiner Verpflichtung trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt.

Beschädigte oder zerstörte Glasscheiben hat der Pächter innerhalb des Gebäudes auf seine Kosten unverzüglich zu ersetzen, sofern er nicht nachweist, dass er daran kein Verschulden trifft. Der Verpächter ist nicht verpflichtet, Glasscheiben und Spiegel im Gebäudeinnern zu versichern.

Der Pächter ist verpflichtet, die Mieträume einschließlich branchenbedingter Einrichtungen sachgerecht zu reinigen. Dazu gehören insbesondere Fettabscheider, Filter, Fenster innen und außen einschließlich der Rahmen. Kann die Reinigung aus konstruktionsbedingten oder sonstigen Gründen nur vom Verpächter durchgeführt werden, hat der Pächter die Arbeiten zu dulden und die Kosten zu tragen.

Werden durch Transporte des Pächters Hof, Durchfahrt, Flure, Treppen oder Aufzüge verunreinigt oder beschädigt, hat der Pächter unaufgefordert die erforderliche Reinigung bzw. Instandsetzung auszuführen.

Anlage: Regelungen zur Wartung und Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Verpächter	Pächter
1	Dach und Fach	Hierzu gehören insbesondere alle zur Erhaltung des Daches und der tragenden Teile erforderlichen Maßnahmen	x	
2	Fenster	Instandhaltung, Verglasung Innenbereich		x
		Erneuerung	x	
3	Außentüren	Instandhaltung, Reinigung u. Verglasung		x
		Erneuerung	x	
4	Innentüren	Instandhaltung, Reinigung u. Verglasung		x
		Erneuerung	x	
5	Fußboden	Estrich: Instandhaltung		x
		Instandsetzung und Erneuerung	x	
		Bodenbelag sonst: Instandhaltung und Erneuerung		x
6	Wandfliesen	Instandhaltung und Erneuerung		x
7	Treppenanlagen in den Mieträumen	Instandhaltung		x
		Erneuerung	x	
8	Fassade	Außenanstriche	x	
		Reinigung	x	
9	baulicher Brandschutz	Erneuerung und vom Verpächter verursachte Erweiterung	x	
		nutzerbezogene Erweiterung		x
		Wartung inkl. Ersatzteile und TÜV-Gebühren		x
		Störungsbeseitigung		x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Verpächter	Pächter
10	Elektrische Anlage	die bei der erstmaligen Inbetriebnahme des Gebäudes vorhanden waren	x	
		Instandhaltung		x
		Erneuerung	x	
		Nachträglich eingebaute elektrische Anlagen: Erweiterung, Instandhaltung und Erneuerungen		x
11	Feuermeldeanlage/ Polizei-Notrufanlagen	Erneuerung und vom Bauherrn verursachte Erweiterung	x	
		nutzerbezogene Erweiterung Störungsbeseitigung		x
		Wartung inkl. Ersatzteile und TÜV-Überprüfungen und Gebühren		x
12	Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen	Erneuerung und vom Errichter verursachte Erweiterung	x	
		Instandhaltung, Wartung inkl. Ersatzteile		x
		Störungsbeseitigung		x
13	Heizkörper	Instandhaltung		x
		Erneuerung	x	
14	Ventile	Instandhaltung und Erneuerung		x
15	Sanitäre Installation	Instandhaltung und Erneuerung bis Auslass	x	
		Instandhaltung und Erneuerung ab Auslass insbesondere an Armaturen, Objekten (z.B. Seifenspender, Handtuchhalter), messtechnischen Geräten zur Verbrauchserfassung; Beseitigung von Verstopfungen, etc.		x
16	Trafoanlagen/ Notstromanlagen (soweit vorhanden)	Instandhaltung, Wartung inkl. Ersatzteile		x
		Nutzerbezogene Erweiterung, Störungsbeseitigung		x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Verpächter	Pächter
17	Personen-/ Lastenaufzüge in den Mietbereichen	Erneuerung	x	
		Wartung inkl. Ersatzteile, TÜV-Überprüfungen und Gebühren		x
		Störungsbeseitigung		x
18	Feuerlöscher	Erstausstattung	x	
		Instandhaltung, Ersatz und Wartung inkl. Ersatzteile		x
19	Teeküche	Instandhaltung und Erneuerung		x
20	Beleuchtung	Beleuchtungskörper und -mittel:		
		Erstausstattung	x	
		Instandhaltung und Erneuerung		x