

Betreibervertrag

Zwischen
der Stadt Luckenwalde,
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Elisabeth Herzog von der Heide,
Markt 10
14943 Luckenwalde

-nachstehend Stadt genannt-

und

der Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jörg Kräker,
Rudolf- Breitscheid- Straße 72a
14943 Luckenwalde

-nachstehend Betreiber genannt-

wird nachfolgender Vertrag zur Betreuung des Luckenwalder Tierparks geschlossen:

Präambel

Das Gelände des Luckenwalder Tierparks mit seinen Gebäuden und Anlagen sowie seinem Inventar befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Stadt möchte die Einrichtung als einen der Öffentlichkeit zugänglichen Naherholungsort erhalten und entwickeln. Der Tierpark soll artgerecht ausgestaltet sein. Er soll den Besuchern zugleich auch Gelegenheit zur sicheren Begegnung mit Tieren bieten und Wissen über biologische und ökologische Zusammenhänge vermitteln. Der besondere Fokus wird dabei auf Kinder gelegt.

Der Verein der Freunde und Förderer des Tierparks Luckenwalde e. V. als langjähriger Betreiber des Tierparks hat gegenüber der Stadt seine Betreibertätigkeit zum 30.06.2020 gekündigt. Mit der Nachfolge ab dem 01.07.2020 wird die kommunale Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH betraut. Die Einstellung eines Meisters der Tierpflege als Tierparkleiter soll die erforderliche fachliche Qualifikation gewährleisten.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Stadt beauftragt den Betreiber mit dem Betrieb des Luckenwalder Tierparks. Der Tierpark und der angrenzende Stadtpark sind als Gartendenkmal in der Denkmalliste des Landes eingetragen unter unterliegen daher dem Denkmalschutz. Sämtliche gestalterische oder bauliche Veränderungen im Bereich des Tierparks sind daher vorab mit der Stadt und mit der Denkmalbehörde des Landkreises abzustimmen.
2. Der Betreiber verpflichtet sich, den Tierpark mit seinen Aufbauten, seinen Freianlagen und seinen Tierbestand als eine für die Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung zu betreiben. Dabei hat er auch dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Anforderungen zur Betreibung eines öffentlichen Tierparks, insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten und der Anforderungen zur artengerechten Haltung der Tiere, eingehalten werden.
3. Neben dem Betrieb des Tierparks obliegt dem Betreiber auch die Aufgabe, die Attraktivität des Tierparks kontinuierlich durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und zu verbessern. Basis ist die als Anlage 1 beigefügte Entwicklungskonzeption, die spätestens nach jeweils fünf Jahren fortzuschreiben und von der Stadt zu genehmigen ist

§ 2

Öffnungszeiten und Eintrittspreise

1. Die Öffnungszeiten für den allgemeinen Publikumsverkehr und die Eintrittspreise werden von dem Betreiber vorgeschlagen und bedürfen der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt kann vom Betreiber ein Tätigwerden verlangen, wenn deutliche Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu verzeichnen sind.
2. Bis zu einer neuen Festlegung gelten Öffnungszeiten und die Eintrittspreise gemäß Anlage 2.

§ 3

Pflichten und Rechte des Betreibers

1. Der Betreiber ist verpflichtet, den Betrieb des Tierparks mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.
2. Der Betreiber ist verpflichtet, den Tierpark durch das eigene Unternehmen zu betreiben. Die Betreibung umfasst die Gewähr eines wirtschaftlichen und ordnungsgemäßen Betriebes des Tierparks. Dazu zählen insbesondere folgende Leistungen:
 - Die kaufmännische und technische Betriebsführung,
 - operative Personalführung,
 - Vorhaltung der erforderlichen Personalstruktur,
 - die Unterhaltung der baulichen Anlagen,
 - die Pflege und Rekultivierung des Pflanzenbestands, inklusive Baumschnitt
 - die gärtnerische Pflege der Außenanlage einschließlich Teichpflege und Gewährleistung einer sachgerechten Nutzung,



- die Pflege und Unterhaltung der Wege,
 - die artengerechte Haltung und Pflege des gesamten Tierbestandes
 - die Unterhaltung der öffentlichen Toilette am Tierparkeingang
 - Einhaltung behördlicher Auflagen, gegebenenfalls Beantragung von Genehmigungen
3. Der Betreiber ist berechtigt für Leistungen im Rahmen des Betriebes des Tierparks Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen sofern diese Leistungen Bestandteil des genehmigten Wirtschaftsplans (§ 10) sind. Soweit diese Leistungen nicht Bestandteil des Wirtschaftsplanes sind, bedarf der Vertragsabschluss vorab der Zustimmung durch die Stadt. Satz 1 und 2 gilt nicht für Verträge in Zusammenhang mit Investitionsvorhaben. In diesen Fällen liegt die Zuständigkeit ausschließlich bei der Stadt. Im Einzelfall kann die Stadt die Zuständigkeit auf dem Betreiber übertragen.

§ 4

Versicherungs- und Verkehrssicherungspflicht

1. Die Stadt hat für die auf dem Tierparkgelände befindlichen Gebäude eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Diese deckt Feuer-, Wasser- und Sturmschäden ab. Für den darüber hinaus gehenden notwendigen Versicherungsschutz wie Betriebshaftpflichtversicherung in angemessenen Umfang u. dgl. ist der Betreiber eigenverantwortlich zuständig. Der Bestand des Versicherungsschutzes des Betreibers ist auf Verlangen der Stadt nachzuweisen.
2. Dem Betreiber obliegen die Verkehrssicherungspflicht im eingezäunten Bereich des Tierparks sowie sämtliche Anliegerpflichten außerhalb des eingezäunten Bereiches des Tierparks, insbesondere Reinigungs- und Winterdienstpflichten. In der Anlage 3 sind die Flächen gekennzeichnet.

§ 5

Inventar und Investitionen

1. Die Beschaffung des beweglichen Anlagevermögens erfolgte im Rahmen der Erstausrüstung durch die Stadt. Diese Gegenstände verbleiben im Eigentum der Stadt. Mit der Übergabe an den Betreiber wird eine verbindliche Inventarliste erstellt, die Anlage 4 zum Vertrag wird.
2. Die Ersatz- und Ergänzungsbeschaffung von Inventargegenständen, die steuerlich als geringwertige Wirtschaftsgüter zu bewerten sind, erfolgt durch den Betreiber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Soweit im Vertrag nichts anderes bestimmt ist, erfolgt die Abrechnung gemäß § 12.
3. Die Beschaffung sonstiger Ergänzungs- und Ersatzgegenstände sowie die Vornahme von Investitionen erfolgen durch die Stadt.
4. Sämtliche Inventargegenstände die der Betreiber im Namen der Stadt und auf deren Rechnung bzw. Kosten erwirbt, sind Eigentum der Stadt.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Betreiber ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich auf Mängel an den Gebäuden, den Außenanlagen und an den Ausrüstungsgegenständen hinzuweisen, sofern diese nicht aus einer normalen Abnutzung resultieren. Dies betrifft insbesondere Mängel oder Schäden für deren Beseitigung die Stadt selbst zuständig ist oder die Kosten verursachen, die einer Zustimmung der Stadt bedürfen.
2. Der Betreiber hat zur Sicherung des wirtschaftlichen und technischen Betriebes sämtliche Anlagen zu warten und kann dafür Wartungsverträge abschließen. Sämtliche Wartungsarbeiten sind zu dokumentieren.
3. Über die Wartungsverträge hinausgehende Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt, wenn das voraussichtliche Auftragsvolumen im Einzelfall den Wert von 5.000 EUR netto übersteigt.
4. Bei Gefahr in Verzug und zur Abwehr weiterer größerer Folgeschäden ist der Betreiber berechtigt, die Zustimmung der Stadt nachträglich einzuholen.

§ 8

Personal

1. Der Betreiber übernimmt das bisherige Personal des Tierparks im Rahmen des Betriebsübergangs gemäß § 613 a BGB. Hiervon abweichend verpflichtet sich der Betreiber, das zum Stichtag 30.06.2020 bestehende Lohn- bzw. Gehaltsniveaus der zu übernehmenden Tierparkmitarbeiter im Rahmen des Besitzstands über die in § 613 a BGB geregelte Jahresfrist hinaus zu gewähren. Der hieraus für den Betreiber resultierende und nachzuweisende Mehraufwand an Personalkosten übernimmt die Stadt.
2. Der Betreiber wird das für den Betrieb des Tierparks künftig erforderliche Personal im eigenen Namen einstellen. Die Einstellung von zusätzlichem Personal für den Tierpark, welches über den vorhandenen Personalbestand zum Zeitpunkt des Betriebsübergangs hinausgeht ist gegenüber der Stadt zu begründen und bedarf ihrer Zustimmung.
3. Im Falle einer Neubesetzung der Stelle des Tierparkleiters ist die Stadt am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Neubesetzung bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
4. Im Hinblick auf die Möglichkeit eines Betriebsüberganges auf die Stadt verpflichtet sich der Betreiber:
 - keine Versorgungszusagen zu erteilen, noch Versorgungsanwartschaften zu begründen und keine unüblichen freiwilligen Sozialleistungen zu gewähren,
 - keine Verlängerungen der gesetzlichen Kündigungsfristen zu vereinbaren; als Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist gilt auch die vertragliche Vereinbarung über die Anerkennung von Vordienstzeiten oder die Annahme eines fiktiven Eintrittstermins,

- nach einer Kündigung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist und innerhalb der letzten 6 Monate der Vertragslaufzeit Neueinstellungen und Vertragsänderungen, durch die der Arbeitnehmer bessergestellt wird, nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vorzunehmen.
5. Die Stadt verpflichtet sich, das Personal des Tierparks bei einem möglichen Übergang der Betreuung auf die Stadt zu übernehmen oder bei Übernahme des Tierparks durch einen anderen Betreiber die Übernahmen zu veranlassen.

§ 9

Tierparkleitung

1. Dem Tierparkleiter/ der Tierparkleiterin werden die im Tierpark tätigen Beschäftigten direkt unterstellt. Ihm obliegt es, das Personal anzuleiten und anzuweisen und seine Dienste einzuteilen.
2. Aufgrund seiner fachlichen Kompetenz entscheidet er über die Pflege, Haltung und Versorgung der Tiere und die artgerechte Gestaltung von Gehegen und Volieren sowie die fachgerechte Kontrolle und Wartung technischer Anlagen und Sicherheitseinrichtungen.
3. Die Anschaffung und Abschaffung von Tieren und die Fortschreibung der Entwicklungskonzeption bedürfen seiner Stellungnahme, die zu dokumentieren ist.

§ 10

Wirtschaftsplan

1. Für den Teilbetrieb Tierpark ist für jedes Wirtschaftsjahr (Kalenderjahr) ein gesonderter Teilwirtschaftsplan aufzustellen, der Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplanes des Betreibers ist. Dieser bildet die Grundlage für alle nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen.
2. Das grundsätzliche Gliederungsschema des Wirtschaftsplanes ist als Anlage 5 beigelegt. Der Wirtschaftsplan ist seinem Wesen nach den Grundsätzen für die Aufstellung einer Gewinn- und Verlustrechnung zu behandeln.
3. Der Betreiber stellt jeweils zum 30.09. eines Jahres für das Folgejahr einen Wirtschaftsplan auf und legt ihn der Stadt vor. Bei wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen ist eine Anpassung des Wirtschaftsplanes vorzunehmen.
4. Für den verbleibenden Teil des Jahres nach der Übernahme der Betreibertätigkeit werden die Vertragsparteien gemeinsam einen Wirtschaftsplan aufstellen. Dieser wird sich an die im städtischen Haushalt für 2020 für den Tierpark veranschlagten Aufwands und Ertragspositionen orientieren.
5. Nach Bestätigung durch die Stadt wird der Wirtschaftsplan in der jeweils bestätigten Fassung ausdrücklicher Vertragsbestandteil und ist Grundlage für die Ermittlung des Vergütungsrahmens.

6. Können die Vertragsparteien kein Einvernehmen über den Wirtschaftsplan bzw. einzelne Positionen daraus erzielen, so sind für Aufwandspositionen die Ist-Daten des Vorjahres zuzüglich einer Steigerung von 3 % anzusetzen. Für Erlöspositionen ergeben sich die Ansätze dann aus den Ist-Daten des Vorjahres.
7. Für den Fall, dass sich Erlöspositionen um voraussichtlich mehr als 20% reduzieren oder Aufwandspositionen um voraussichtlich mehr als 20% erhöhen, ist die Stadt sofort zu informieren und es sind Vorschläge zur Kompensation zu unterbreiten.

§ 11

Vergütung

1. Für seine Leistungen aus diesem Vertrag erhält der Betreiber von der Stadt eine jährliche Vergütung in Höhe eines Betrags, der sich mit 8 % der im Wirtschaftsplan des Vorjahres ausgewiesenen Personalkosten bemisst zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, mindestens jedoch 17.200 EUR zzgl. Umsatzsteuer. Die Zahlung erfolgt in vier gleichen Raten, welche in entsprechender Anwendung des § 13 Nr. 4 fällig sind, über das Konto gemäß § 13 und ist vom Betreiber zu entnehmen.

§ 12

Ergebnisermittlung

1. Die Ergebnisermittlung erfolgt nach dem Gliederungsschema des Wirtschaftsplanes, jedoch anhand der tatsächlich angefallenen Erträge und Aufwendungen in nachgewiesener Höhe, jedoch vor Anrechnung der Vergütung gemäß § 11.
2. Die Ergebnisermittlung ist für jedes Kalenderjahr vorzunehmen.
3. Anzurechnen sind alle Erträge und Aufwendungen, die aus dem Betrieb des Tierparks resultieren und in diesem Vertrag bzw. dem Wirtschaftsplan vereinbart, üblich und angemessen sind.

Insbesondere fallen unter die abrechnungsfähigen Aufwendungen

- sämtliche Betriebskosten gemäß den §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung in der jeweiligen gültigen Fassung, soweit diese nicht von der Stadt unmittelbar getragen werden.
 - die Kosten, die für die Schönheitsreparaturen aufgewendet werden, soweit diese nach vorheriger Zustimmung der Stadt durch den Betreiber ausgeführt werden;
 - die Kosten, die unmittelbar durch den Betrieb des Tierparks für den Betreiber erforderlich waren und angefallen sind (wie z. B. Tierparkpersonal, Materialaufwand und dgl.).
 - Grünpflegeleistungen
4. Sämtliche Kosten sind nur ohne die als Vorsteuer abzugsfähige Umsatzsteuer zu berücksichtigen.

§ 13

Abrechnung und Zahlungsmodalitäten

1. Die Verwaltung des Tierparks Luckenwalde hat über ein separates getrennt vom Vermögen des Betreibers zu führendes Konto zu erfolgen. Alle Zahlungen, die den Betrieb des Tierparks betreffen, sind über dieses Konto abzuwickeln.
2. Die Stadt hat gemäß dem Wirtschaftsplan für ausreichende Deckung auf dem Konto zu sorgen. Einen darüber hinaus gehenden Finanzbedarf hat der Betreiber zu begründen und rechtzeitig anzuzeigen. Die Stadt hat die notwendigen Mittel bereitzustellen.
3. Der Betreiber ist bei der Erstellung von Zwischen- und Endabrechnungen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung verpflichtet. Die hierdurch anfallenden Kosten gelten als allgemeine Verwaltungskosten des Betreibers und sind mit der Vergütung nach § 11 (1) abgegolten.
4. Die Abschlagszahlungen erfolgen vierteljährlich auf Grundlage der bis zum 20. des auf dem abgelaufenen Quartals folgenden Monats vorzulegenden Quartalsabrechnung und werden mit der jährlichen Ergebnisrechnung verrechnet. Die Zahlung ist zwei Wochen nach Eingang der Quartalsabrechnung bei der Stadt fällig und erfolgt über das gemäß § 13 Nr. 1 ein zurichtendes Konto und ist vom Betreiber zu entnehmen. Die Gesamtabrechnung für ein Geschäftsjahr ist fällig spätestens zum 31.05. des Folgejahres.
5. Die Stadt hat die vom Betreiber vorgelegte Abrechnung binnen acht Wochen zu prüfen und zu bestätigen, sofern keine Gründe einer Bestätigung entgegenstehen. Der Betreiber hat dazu notwendige Erläuterungen auf Anforderung der Stadt umgehend zu geben.

§ 14

Informationsrechte der Stadt

1. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, sich durch bevollmächtigte Mitarbeiter oder von ihr beauftragte Dritte über den Betrieb des Tierparks zu informieren, sämtliche Gebäude, die Außenanlagen samt Tiergehege zu besichtigen. Ferner ist die Stadt jederzeit berechtigt, Einsicht in Unterlagen zu nehmen, die der Erstellung des Wirtschaftsplanes oder von Abrechnungen zugrunde lagen.
2. Das Einsichtsrecht der Stadt erstreckt sich weiterhin auf die gesamte Buchführung des Teilbetriebes Tierpark und somit auch auf Unterlagen, die im Zusammenhang mit Regelungen dieses Vertrags stehen.

§ 15

Vertragsdauer und Kündigung

1. Der Betreibervertrag ist für unbefristete Zeit geschlossen und beginnt am 01.07.2020. Er kann jedoch von beiden Seiten mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden.

2. Die Kündigung hat schriftlich per eingeschriebenen Brief mit Rückschein zu erfolgen.
3. Sowohl der Betreiber als auch die Stadt sind zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn über das Vermögen des Betreibers ein Regelinsolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
4. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus einem sonstigen wichtigen Grund bleibt unberührt.

§ 16

Herausgabe bei Beendigung des Betreibervertrages

1. Nach Beendigung des Betreibervertrages ist der Tierpark vom Betreiber mit allen, auch von ihm zusätzlich beschafften Schlüsseln, der Stadt zu übergeben.
2. Das vollständige Inventar, hierzu gehört auch der gesamte Tierbestand, ist bei Beendigung des Vertrags an die Stadt herauszugeben und zu übereignen, sofern es nicht bereits Eigentum der Stadt ist. Hierzu sind der Stadt die entsprechend aktuellen Inventarlisten mit der Objektübergabe vorzulegen.
3. Die Übergabe des Tierparks ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

§ 17

Tierparkverein

Der Verein der Freunde und Förderer des Tierparks e.V. hat sich die Unterstützung des Tierparks zum Ziel gesetzt. Er beabsichtigt, Veranstaltungen zu organisieren und durchzuführen, deren Erlöse dem Tierpark zweckgerichtet zugute kommen sollen. Der Betreiber soll diese Bemühungen im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützen und eine verlässliche Zusammenarbeit anstreben.

§ 18

Sonstige Regelungen

1. Die im Anlagenverzeichnis aufgeführten und im Text genannten Anlagen einschließlich künftiger Aktualisierungen sind ausdrücklich Bestandteil des Vertrages.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Anrufung eines ordentlichen Gerichtes, den Versuch zu unternehmen, Streitfragen zunächst außergerichtlich klären zu lassen.
3. Änderungen und Ergänzungen zum vorliegenden Vertrag bedürfen der Schriftform.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Luckenwalde.

5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder aus Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine andere, für die Vertragspartner zumutbare Regelung zu ersetzen, mit welcher der durch die unwirksame oder undurchführbare Regelung angestrebte Zweck im Rahmen der Ziele des gesamten Vertragswerkes erreicht wird. Vorstehendes gilt sinngemäß bei einer Regelungslücke.

Luckenwalde, den

Luckenwalde, den.....

Elisabeth Herzog- von der Heide

Jörg Kräker

Bürgermeisterin

Geschäftsführer

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Entwicklungskonzeption vom.....

Anlage 2: Öffnungszeiten und Eintrittspreise

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Inventarliste

Anlage 5: Grundsätzliches Gliederungsschema Wirtschaftsplan