

29.04.2015
Drucksache 052/15/1

Vertragliche Einigung Ausstellungen Schloss Cappenberg

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Bildung und Kultur	05.05.2015	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreisausschuss	22.06.2015	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	23.06.2015	Entscheidung	öffentlich

Organisationseinheit	Dezernat I / Kreisdirektor		
Berichterstattung	Kreisdirektor Dr. Thomas Wilk		

Budget	41	Kultur	
Produktgruppe	41.01	Kultur	
Produkt	41.01.01	Ausstellungen	

Haushaltsjahr	2015	Ertrag/Einzahlung [€]	
		Aufwand/Auszahlung [€]	0,00

Beschlussvorschlag

Der Landrat wird beauftragt, einen Untermietvertrag zwischen dem Kreis Unna und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe über die Präsenz des Kreises Unna mit Wechselausstellungen zwischen 2016 und 2035 auf der Grundlage des vorgestellten Verhandlungsergebnisses und der beschriebenen Eckpunkte des Mietvertrages zu schließen.

Wesentliche Basis dafür bildet der zwischen dem LWL und dem Eigentümer Graf von Kanitz zu schließende (Haupt-)Mietvertrag über die museale Präsenz des LWL im Rahmen einer Dauerausstellung zum Freiherrn vom Stein auf Schloss Cappenberg. Den Abschluss dieses Vertrages begleitet der Kreis Unna intensiv.

Insbesondere soll erreicht werden

- eine Entlastung des Kreises Unna von der Unterhaltung des Denkmals Schloss Cappenberg an Dach und Fach,
- eine Entlastung von weiteren Investitionen für das Denkmal Schloss Cappenberg,

- eine Zusage des Vermieters und Eigentümers Graf von Kanitz zur Übernahme von Investitionen für eine angemessene museale Nutzung sowie eine barrierefreie Erschließung,
- eine Reduktion der Mietfläche für den Kreis Unna,
- verbesserte Mietkonditionen zugunsten des Kreises Unna mit einer geschätzten Ersparnis von rund 600.000 EUR bezogen auf die Laufzeit von 20 Jahren.

Ebenso wird dem dargestellten Vorgehen zur Abwicklung des Altvertrages von 1985 zwischen den Beteiligten Graf von Kanitz, LWL und Kreis Unna zugestimmt.

Sachbericht

Zusammenfassung:

Gegenstand der Drucksache ist die Darlegung des Verhandlungsergebnisses zur künftigen Präsenz des Kreises Unna und des LWL auf Schloss Cappenberg ab dem Jahr 2016 (Rahmenbedingungen) sowie der Eckpunkte des künftigen Mietvertrages.

Der Landrat ist im Hinblick auf das Auslaufen des bestehenden Mietverhältnisses zum 31.12.2015 beauftragt worden, mit dem Eigentümer / Vermieter des Schlosses Cappenberg sowie dem LWL Verhandlungen bis zur Entscheidungsreife über einen Verbleib als (Unter-)Mieter über den genannten Zeitpunkt hinaus zu führen. Das abschließende Verhandlungsergebnis soll dem Kreistag zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden (siehe DS 036/14/1). Diesem Auftrag ist der Landrat nachgekommen, alle Inhalte des erzielten Verhandlungsergebnisses werden in dieser Vorlage dargestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Beauftragung erfolgte unter anderem mit der Maßgabe, eine Änderung der Mietkonditionen zu Gunsten des Kreises Unna zu erreichen. Insbesondere soll der Kreis Unna zukünftig von der bisherigen Mitverantwortung (neben dem LWL) für die Unterhaltung an Dach und Fach sowie von weiteren für das Denkmal Schloss Cappenberg notwendigen Investitionen, die neben dem Mietzins aufzubringen waren, entlastet werden.

Verhandlungsgegenstand war darüber hinaus - ergänzend zur Neuausrichtung des Vertrages - die Abwicklung des aktuellen Mietvertrages, d. h. die Berücksichtigung bzw. der Umgang mit den Bedingungen des bestehenden Mietverhältnisses (Verpflichtungsklausel zur Unterhaltung an Dach und Fach, Endschaftsklausel zur vertragsgemäßen Übergabe der Mietsache).

Die Verhandlungen mit dem Vermieter Graf von Kanitz hat der Kreis Unna gemeinsam mit dem LWL als bisherigem Untermieter geführt. Nach Abschluss der Gespräche ist festzuhalten, dass das Verhandlungsergebnis alle Vorgaben zur künftigen Präsenz des Kreises Unna auf Schloss Cappenberg (siehe DS 036/14/1) erfüllt und zusätzlich einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leistet.

Die in dieser Drucksache vorgestellten Rahmenbedingungen und Eckpunkte stellen die konkrete Grundlage für die Ausarbeitung des konkreten Mietvertrages zwischen dem Eigentümer / Vermieter Graf von Kanitz (Hauptmietvertrag) und dem LWL dar, woraus sich der Untermietvertrag zwischen dem LWL und dem Kreis Unna unmittelbar ableitet.

Begründung:

Gegenstand der Drucksache ist die Darlegung des Verhandlungsergebnisses zur künftigen Präsenz des Kreises Unna und des LWL auf Schloss Cappenberg ab dem Jahr 2016 (Rahmenbedingungen) sowie der Eckpunkte zum künftigen Miet- und Untermietvertrag, die nach einer Beschlussfassung abgeschlossen werden sollen.

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung:

In der Sitzung des Kreistages Unna am 06.05.2014 wurde einstimmig beschlossen, dass der Kreis Unna im Rahmen der in der DS 036/14/1 beschriebenen Eckpunkte weiterhin auf Schloss Cappenberg mit hochwertigen Wechsausstellungen über den 31.12.2015 präsent sein soll. Die Fortsetzung des (Unter-)

Mietverhältnisses wurde allerdings mit der Vorgabe verknüpft, eine Änderung der Mietkonditionen zu Gunsten des Kreises Unna zu erreichen; insbesondere musste eine Entlastung von der Unterhaltung an Dach und Fach erreicht werden. Es darf in der Zukunft keine Investitionen mehr in fremdes Eigentum geben, da es sich insoweit zukünftig um eine reine Aufgabe des Eigentümers handelt. Das abschließende Verhandlungsergebnis sollte dem Kreistag zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Eng verbunden mit den Verhandlungen über die Konditionen eines künftigen Mietverhältnisses war die Berücksichtigung bzw. der Umgang mit den Bedingungen des bestehenden Mietverhältnisses (Verpflichtungsklausel zur Unterhaltung an Dach und Fach, Endschaftsklausel zur vertragsgemäßen Übergabe der Mietsache). Besondere Fragen warf insoweit der Fall einer Teilabmietung auf. Der Kreis Unna und der LWL haben auch hier gemeinsam die Konditionen der Abwicklung des noch bis zum 31.12.2015 bestehenden Vertrages mit Graf von Kanitz verhandelt.

2. Bisherige Situation:

Der LWL hat im Jahre 1985 den Süd- und Westflügel des Schlosses von Graf Kanitz angemietet. Der Mietvertrag ist als Zeitmietvertrag mit einer 30jährigen Laufzeit vom 01.01.1985 bis zum 31.12.2015 vereinbart worden. Der Vertrag endet zum letztgenannten Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Nach dem Mietvertrag ist im Wesentlichen eine Nutzung als Ausstellungsräumlichkeiten, als Archivräume und für kulturelle und wissenschaftliche Veranstaltungen vorgesehen (Gesamtmietfläche LWL/Kreis Unna: 2.387 m² zzgl. Flächenanteile Dachgeschoss).

Der LWL selbst nutzte lange Zeit weite Teile für Archivzwecke, bevor diese Nutzung konservatorisch bedingt aufgegeben wurde; zusätzlich nutzt er bis heute rund 320 m² für eine Ausstellung zum Leben und Wirken des Freiherrn vom Stein einschließlich der sog. „Preußischen Reformen“.

Erd- und Obergeschoss des Südflügels sind vom LWL seinerzeit im Rahmen einer Vereinbarung an den Kreis Unna untervermietet worden, der die Räume für wechselnde Kunstaussstellungen und Veranstaltungen nutzt. Die Laufzeit entspricht der des Mietvertrages ebenfalls bis Ende 2015 (genutzte Fläche: 1.245 m²).

Der Kreis Unna zahlt jährlich einen Untermietzins von rund 85.000 EUR inkl. Nebenkosten pro Jahr an den LWL. (Anm.: Der vom LWL gegenüber Graf Kanitz zu entrichtende Mietzins (ohne Nebenkosten) beläuft sich derzeit auf ca. 153.000 EUR jährlich.) Eine wesentliche weitere Verpflichtung des Kreises Unna und des LWL besteht darin, als Mieter und Untermieter die Unterhaltung an Dach und Fach des angemieteten Teils des Baudenkmals „dem Range des Denkmals entsprechend“ sicherzustellen. Bislang mussten vom LWL und Kreis Unna für Sanierung, Bau- und Erneuerungsmaßnahmen neben dem Mietzins rund 3,6 Mio. EUR in das Mietobjekt investiert werden.

3. Verhandlungsweg:

3.1 Sondierungs- und Abstimmungsgespräche:

Im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Lösung hat eine Reihe von Sondierungs- und Abstimmungsgesprächen in unterschiedlichen Konstellationen stattgefunden. Primäres Ziel war es, die grundsätzlichen Präferenzen und Anforderungen der verschiedenen Beteiligten - also des LWL, des Kreises Unna sowie des Eigentümers Graf von Kanitz - im Hinblick auf eine veränderte Miet- und Nutzungssituation zu ermitteln.

Eine Reduktion der Mietfläche, die gleichwohl die Möglichkeit für ein ansprechendes und angemessenes kulturelles Angebot bieten soll, bedeutet Veränderungen bzw. Beschränkungen sowohl im Verhältnis Vermieter-Hauptmieter wie im Verhältnis Hauptmieter-Untermieter.

3.2 Machbarkeitsstudie:

Einvernehmlich haben alle am Verhandlungsprozess Beteiligten die Fa. SPACE4 GmbH aus Stuttgart mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um wesentliche Faktoren für die künftige museale Präsenz bzw. Nutzung zu ermitteln.

Anforderungsprofile der Beteiligten

Im Hinblick auf ein Planungsgutachten haben die Beteiligten (LWL, Kreis Unna, Graf von Kanitz) zunächst ihre Anforderungsprofile für die jeweiligen künftigen Nutzungen erstellt.

a) Beim LWL steht die Präsentation der Dauerausstellung zum Freiherrn vom Stein unter Berücksichtigung des geschichtsträchtigen Ortes im Vordergrund.

b) Der Kreis Unna verfolgt weiterhin das Konzept von temporären Kunstausstellungen und Kulturveranstaltungen. Eine Reduktion der bisher genutzten Ausstellungsfläche ist zwar nicht wünschenswert, unter finanziell darstellbaren Gesichtspunkten ist diese jedoch unumgänglich.

Neben der reinen Ausstellungsfläche werden sowohl seitens des Kreises Unna als auch des LWL ein Lagerraum sowie Nebennutzflächen (Zugänge, Fluchtwege, Toiletten, Garderobe, etc.) benötigt, die synergetisch gemeinsam genutzt werden können. Die technischen Anforderungen an die Räumlichkeiten sind sowohl für die Wechsel- als auch für die Dauerausstellung vergleichbar. In Bezug auf die Anforderungen an Wechselausstellungen (Zwischenlagerung, Auf- und Abbau, etc.) benötigt der Kreis Unna jedoch mehr Arbeits- und Lagerfläche als der LWL.

c) Der Eigentümer und Vermieter Graf von Kanitz hat ein verständliches Interesse daran, im Falle der Reduktion der Mietfläche möglichst zusammenhängende Flächen zu erreichen, um diese dann noch zu erweiternden und sinnvollen Nutzungen (Eigenbedarf, Drittvermietungen) zuführen zu können.

d) Nicht zuletzt ist Schloss Cappenberg in seiner Eigenschaft als eingetragenes Baudenkmal zu betrachten. Seitens der Denkmalpflege wird vor diesem Hintergrund ein ganzheitlicher Ansatz im Hinblick auf eine künftige Nutzung des Süd- und Westflügels erwartet. Auch die äußeren und inneren Eingriffe in das Baudenkmal sind mit der praktischen Denkmalpflege abzustimmen.

Barrierefreie Erschließung

Im Interesse aller Beteiligten steht eine möglichst weitgehende barrierefreie Erschließung des kulturellen Angebots, und zwar innerhalb wie außerhalb des Gebäudes. Dies bedeutet auch eine Aufwertung des Baudenkmals und des Ausflugsortes Schloss Cappenberg als touristisches Ziel.

Ergebnis des Planungsgutachtens

Aus der Machbarkeitsstudie wird erkennbar, dass eine Konzentration auf den Mitteltrakt (den Südflügel) des Schlosses mit seinen eindrucksvollen Räumen und dem Ausblick in die Landschaft nach Süden machbar erscheint. Die Ausstellungsräume sind im Erd- und Obergeschoss des Südflügels vorgesehen. Eine separate Nutzungsmöglichkeit des bisher angemieteten Westflügels ist für eine entsprechende Ertüchtigung durch den Eigentümer geeignet.

Bisherige Funktionsräume (Toiletten, Garderoben, Werkstätten, Lager, etc.) können in das Sockelgeschoss verlagert werden. Dadurch wird im Erdgeschoss mehr Ausstellungsfläche als bislang erreicht. Voraussetzung ist, dass diese durch einen Aufzug auch für mobilitätseingeschränkte Besucher/innen erreichbar sind.

Diese Trennung von Ausstellungs- und Funktionsräumen würde zudem den Erlebnis- und Aufenthaltswert in den Ausstellungsgeschossen erhöhen.

Die Kostenermittlung (einschließlich einer Sicherheitsreserve von 33 %) kam zu einem Kostenrahmen von bis zu 5,1 Mio. EUR. Eine gemeinsam mit allen Beteiligten erarbeitete Reduktion auf erforderliche wie notwendige Maßnahmen näherte sich einem Wert von 2,5 bis 3,0 Mio. EUR. Investitionen sind dabei grundsätzlich vom Vermieter durchzuführen.

3.3 Endschaftsklausel / Gutachten der LWL-Denkmalpflege zum Zustand des Baudenkmals Schloss Cappenberg:

Der LWL / LWL-BLB hat während der bisherigen Mietvertragsdauer kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Mietobjekt Schloss Cappenberg durchgeführt. Hierzu haben der LWL und der Kreis Unna neben dem Mietzins und den Nebenkosten insgesamt rund 3,6 Mio. EUR aufgebracht.

Gleichwohl stellte sich die problematische und komplexe Frage, ob der Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsendes den Vereinbarungen des individuell ausgehandelten Mietvertrags entspricht.

Gemäß dem noch gültigen Mietvertrag aus dem Jahre 1985 hat der LWL die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der in § 4 des Vertrages beschrieben ist (sog. „Endschaftsklausel“ in § 8). Die „Verpflichtungsklausel“ in § 4 Ziff. 4.4 besagt im Wesentlichen Folgendes (Auszug):

*„Neben der Zahlung des vereinbarten Mietzinses übernimmt es der Mieter, den Mietgegenstand, das ist das Gebäude innen und außen, in einem guten, dem Rang des Denkmals entsprechenden Zustand **zu erhalten** und – ausgenommen bei Schäden, die nicht versicherbar sind – auf seine Kosten **wiederherzustellen**.“*

Hierbei handelt es sich um einen Anspruch auf Bau- und Dienstleistungen, nicht auf Geldzahlung.

Welche Qualität ein „guter, dem Rang des Denkmals entsprechender Zustand“ haben muss, ist eine juristisch, baufachlich und denkmalpflegerisch schwierig zu beantwortende Wertungsfrage. Es handelt sich nicht um einen eindeutig definierten rechtstechnischen Begriff. Dies wurde durch den Grafen von Kanitz einerseits sowie den Kreis Unna und LWL andererseits in Auftrag gegebene rechtliche Gutachten bestätigt. Zur Vermeidung langwieriger Auseinandersetzungen und im Sinne einer konstruktiven Lösung haben sich die Parteien auf die Einbindung der LWL-Denkmalpflege verständigt, die in Form eines Raumbuchs eine umfangreiche Zustandserfassung unter denkmalpflegerischen Aspekten im Detail erstellt hat. Der dort festgestellte Leistungsumfang wurde sodann vom LWL-BLB in Abstimmung mit dem Kreis Unna bepreist.

Aus dem Gutachten ergeben sich (nach dem aktuell bestehenden Altvertrag) offene Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von gesichert rund 110.000 EUR (unterer Preisrahmen) plus noch näher zu untersuchende Maßnahmen am Tympanon, für Setzungen im Sockelgeschoss sowie Instandhaltungsmaßnahmen am rückwärtigen Balkon auf der Südfassade. Der insgesamt als notwendig erkannte Maßnahmenumfang wurde mit einmalig maximal rund 400.000 EUR beziffert.

Daneben besteht aus Sicht des Vermieters noch ein Anspruch auf eine Putzsanierung mit einem Volumen von höchstens 800.000 EUR. Hintergrund ist, dass geschuldete und vom LWL beauftragte Putzarbeiten vom Unternehmer nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden sind. Gemeinsam mit Graf von Kanitz hat der LWL gegen die Putzfirma sowie gegen den seinerzeit beauftragten Fachingenieur Schadensersatzansprüche (i. H. v. seinerzeit 317.000 Euro) gerichtlich geltend gemacht. Diese wurden dem LWL in erster Instanz vollumfänglich zugebilligt. Das Verfahren wurde jedoch in zweiter Instanz zur erneuten Verhandlung an das Landgericht Dortmund zurück verwiesen. Bei einer positiven Entscheidung für den LWL ist mit einer Reduzierung der Kosten zu rechnen.

Das Gesamtvolumen für die offenen Punkte beläuft sich somit im Worst-Case-Fall auf rund 1,2 Mio. EUR und wäre einmalig je hälftig vom LWL und vom Kreis Unna zu tragen.

4. Verhandlungsergebnis / Abwicklung Altvertrag / Eckpunkte neuer Mietvertrag:

Als Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Kreis Unna, dem LWL und Graf von Kanitz kann Folgendes festgehalten werden:

4.1 Abwicklung des Altvertrages:

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass die von der LWL-Denkmalpflege ermittelten Maßnahmen vom LWL vorgenommen werden. Der LWL-BLB wird den Prozess um die Fassadensanierung weiterführen und einer Entscheidung zuführen. Auf den Kreis Unna und den LWL kommen Kosten von einmalig jeweils maximal 600.000 EUR zu (s. o.).

4.2 Eckpunkte für einen neuen Mietvertrag:

► Neuer zeitgemäßer Mietvertrag Graf von Kanitz mit dem LWL

Basis wird ein in inhaltlicher und in rechtlicher Hinsicht zeitgemäßer Mietvertrag zwischen Graf von Kanitz als Vermieter und dem LWL als Hauptmieter über 20 Jahre.

► Untervermietung vom LWL an den Kreis Unna

Der Kreis Unna wird (mit ausdrücklichem Einverständnis des Vermieters Graf Kanitz) wie bisher Untermieter des Hauptmieters LWL. Hierdurch wird unter anderem die synergetische Nutzung der Nebennutzflächen (Toiletten, Flure, Lager, Aufzug, etc.) möglich. Die Laufzeit beträgt ebenfalls 20 Jahre.

► Instandhaltung ist Aufgabe des Vermieters / Eigentümers Graf von Kanitz

Die Unterhaltung an Dach und Fach bzw. die Instandhaltung der Mietsache ist künftig Aufgabe des Vermieters und Eigentümers Graf von Kanitz.

► Reduktion der Mietfläche / Konzentration auf den Südflügel / Abmietung Westflügel

Die Gesamt-Mietfläche beider Mieter wird deutlich reduziert, nämlich von derzeit insgesamt rund 2.400 qm auf künftig ca. 1.500 bis 1.700 qm.

Genutzt wird künftig ausschließlich der Mitteltrakt des Schlosses (Südflügel) mit drei Geschossen (Sockelgeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss). Der Kreis Unna wird museal das Erdgeschoss und der LWL museal das Obergeschoss mit dem Stein-Saal nutzen. Der bisher ebenfalls angemietete Westflügel wird frei gezogen und kann von Graf von Kanitz anderweitig genutzt werden.

Der Kreis Unna plant künftig lediglich mit rund 300 qm Ausstellungs- bzw. Hängefläche zuzüglich erforderlicher und überwiegend gemeinsam mit dem LWL genutzter Nebennutzflächen (Garderoben, Toiletten, Werkstätten, Lager etc.). Dies wird eine angepasste Präsentation der Wechselausstellungen bedeuten. Der Museumsshop soll im Erdgeschoss weiterhin erhalten bleiben.

► Sicherstellung der musealen Nutzung (Baugenehmigung)

Die Möglichkeit der künftigen Nutzung zu musealen Zwecken mit den einhergehenden Veränderungen wird seitens des Vermieters über eine noch einzuholende entsprechende Baugenehmigung sowie genehmigter Sicherheits- bzw. Brandschutzkonzepte sichergestellt.

► Barrierefreie Erschließung des museal genutzten Teils

Der museal genutzte Teil des Baudenkmals Schloss Cappenberg soll außen (Zugang) und innen (Ausstellungsräume, etc.) möglichst weitgehend barrierefrei erschlossen werden. Die Erschließung soll dem Denkmalcharakter Rechnung tragen.

► Ertüchtigung bzw. Modernisierung durch den Eigentümer / Vermieter

Den Eigentümer und Vermieter Graf von Kanitz treffen insbesondere folgende Verpflichtungen zur Ertüchtigung bzw. Modernisierung im Südflügel des Schlosses:

- ▷ Schaffung Barrierefreiheit (Aufzug, Zugang),
- ▷ Herstellung Sanitäranlagen (Behinderten-WC), Garderobe im Untergeschoss,
- ▷ Ertüchtigung der Ausstellungsräume (Verdunklung, Lichtschienensystem).

► Laufzeit des Mietvertrages

Die Laufzeit beträgt 20 Jahre. Dieser Zeitraum beträgt 2/3 der Laufzeit des alten Vertrages. Eine längere Laufzeit wäre heute unter dem Aspekt der kommunalen Finanzlage, eine kürzere Laufzeit gegenüber den an den Anforderungen der Nutzer Kreis Unna und LWL ausgerichteten Investitionen des Vermieters zur Ertüchtigung für eine museale Nutzung nicht angemessen gewesen.

► Reduzierung Miete / Laufzeit Mietvertrag

Die Höhe der Miete wurde auf jährlich 200.000 EUR fixiert und wird vom LWL und Kreis Unna je zur Hälfte (je 100.000 EUR) getragen; die Nebenkosten werden sich geschätzt auf jährlich ca. 60.000 EUR belaufen; dieser Betrag ist ebenfalls je zur Hälfte vom LWL und vom Kreis Unna zu tragen (je 30.000 EUR).

Die jährlichen Mietaufwendungen für den LWL reduzieren sich von jetzt rund 160.000 EUR (für Miete, Nebenkosten, Instandhaltung) auf rund 130.000 EUR (für Miete, Nebenkosten); dies führt zu einer jährlichen Ersparnis von rund 30.000 EUR, bei einer Laufzeit von 20 Jahren zu einer Ersparnis von rund 600.000 EUR, die sich auch aus den folgenden Gegenüberstellungen ergibt:

Gesamtaufwendungen Altvertrag 1985 bis 2015 (Laufzeit 30 Jahre):

Gesamt-Aufwendungen 30 Jahre	Total	LWL	Kreis Unna
Mietzahlungen <u>und</u> Nebenkosten	6.800.000	4.700.000	2.100.000
Instandhaltung (50:50)	5.000.000	2.500.000	2.500.000
Summe	11.800.000	7.200.000	4.600.000

Gesamtaufwendungen Neuvertrag 2016 – 2036 (Laufzeit 20 Jahre):

Gesamt-Aufwendungen Miete und NK 2016-2036 (Laufzeit 20 Jahre)	Total	LWL	Kreis Unna
Miete fix	4.000.000	2.000.000	2.000.000
Nebenkosten (Schätzung)	1.200.000	600.000	600.000
Summe	5.200.000	2.600.000	2.600.000

Vergleich Jahresaufwendungen Altvertrag zu Neuvertrag:

Vergleich	Jahresbelastungen LWL	Jahresbelastungen Kreis Unna
Alt 1985 bis 2015:	240.000 EUR	160.000 EUR
Neu 2016 bis 2036:	130.000 EUR	130.000 EUR
„Vorteil“ pro Jahr	110.000 EUR	30.000 EUR
„Vorteil“ auf 20 Jahre	2.200.000 EUR	600.000 EUR

Nachrichtlich sei hier mitgeteilt, dass der LWL seine Dauerausstellung zum Leben und Wirken des Freiherrn vom Stein einschließlich der Preußischen Reformen mit einem Volumen von rund 400.000 EUR (Ausstellungsarchitektur, Vitrinen, Beleuchtung, Honorar Gestalter, etc.) modernisieren und neu präsentieren wird. Damit ist insoweit von einer hochwertigen und deutlich moderneren Präsentation als bisher auszugehen.

Der Kreis Unna wird sein jahrzehntelang erfolgreiches Konzept fortsetzen und weiterhin etwa drei Wechselausstellungen pro Jahr präsentieren; zukünftig allerdings mit der beschriebenen reduzierten Ausstellungsfläche.

5. Fazit:

Mit dem Verhandlungsergebnis wurden die Vorgaben der Politik aus dem Beschluss des Kreistages vom 06.05.2014 vollständig umgesetzt. Die Verwaltung empfiehlt daher die Fortsetzung der Präsenz des Kreises Unna mit einer musealen Präsentation auf Schloss Cappenberg und schlägt vor

- den Mietvertrag des LWL mit Graf von Kanitz zu den ausgehandelten Konditionen eng zu begleiten und
- einen daraus unmittelbar abgeleiteten Untermietvertrag mit dem LWL abzuschließen. Beide Verträge sind untrennbar miteinander zu sehen.

6. Zeitplan / Weiteres Vorgehen:

Zur weiteren Umsetzung ist folgender Zeitplan vorgesehen (Stand: April 2015):

- **bis Juni 2015:** Ausarbeitung und Abstimmung von Haupt- und Untermietvertrag,
- **bis August 2015:** Abschluss von Haupt- und Untermietvertrag mit Graf von Kanitz bzw. dem Kreis Unna,
- **bis September 2015:** Fortsetzung des Ausstellungsbetriebs auf Cappenberg,
- **bis Oktober 2015:** Auszug wegen Instandhaltungsmaßnahmen,

- **01.01.2016:** Beginn neuer Vertrag,
- **im Jahr 2016:** Herrichtung der Räumlichkeiten durch den Eigentümer und Planung / Umsetzung der Neupräsentation zur Dauerausstellung zum Freiherrn vom Stein durch den LWL,
- **Frühjahr 2017:** Neueröffnung des Betriebs auf Schloss Cappenberg.

Anlagen

keine

