Anlage 1

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

Vorbemerkung

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

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

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

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

Vereinbarung

1. Der Vorstand der Stiftung Pragsattel setzt seine fristgerecht zum 29.2.2008 einberufene Sitzung nach der in Ziffer 2 genannten Genehmigung, spätestens bis zum 15.10.2008 fort und bestätigt dabei rechtskräftig die Beschlüsse zur Änderung der Satzung und der Aufhebung der Stiftung Pragsattel durch Zusammenlegung mit der neu zu gründenden Stiftung Theaterhaus Stuttgart bzw. der Auflösung. Auf eine nochmalige Einberufung des Stiftungsrats sowie einen Antrag beim Regierungspräsidium Stuttgart auf Aufhebung der Stiftung wird einvernehmlich verzichtet; das Gleiche gilt für das nach § 51 BGB bei Vermögensübertragungen zu beachtende Sperrjahr. Zur Absicherung dieser Vorgehensweise werden die Vorstandsmitglieder – auch in ihrer Eigenschaft als Liquidatoren – von eventuellen Ansprüchen der Landeshauptstadt und Dritten aus dieser Beschlussfassung durch die Landeshauptstadt mit der in Anlage 1 beigefügten Erklärung freigestellt.

2. Der Theaterhaus Stuttgart e.V. hat mit Stiftungsgeschäft vom 8.5.2008 die neue Stiftung Theaterhaus Stuttgart errichtet und beim Regierungspräsidium Stuttgart die Genehmigung dieser Stiftung beantragt. Der Stiftungszweck orientiert sich im Wesentlichen am Stiftungszweck der bisherigen Stiftung Pragsattel. Die Landeshauptstadt unterstützt die Gründung einer neuen Stiftung. Die Beteiligten gehen davon aus, dass die Genehmigung des Regierungspräsidiums im September 2008 vorliegen wird. Sobald die neue Stiftung Theaterhaus Stuttgart genehmigt

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

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

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

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

- Die Vertragslaufzeit beträgt 30 Jahre mit einer Option von zweimal fünf Jahren.
- Eine Mietanpassung (einschließlich Anpassung des Betrages für die Übertragung von Aufgaben) erfolgt erstmals ab dem fünften Jahr nach Vertragsbeginn, die Miete erhöht sich jeweils alle fünf Jahre um 50 v.H. der in den jeweils zurückliegenden fünf Jahren eingetretenen Preissteigerung, höchstens aber um 5 v.H.
- Einschränkung bzw. Anpassung der Kündigungsmöglichkeit auf die nach dem Erbbaurecht zulässigen Kündigungsmöglichkeiten.
- Im Zuge der Anhörung bei Baugenehmigungen in der Nachbarschaft wird der Stiftung Theaterhaus Stuttgart eine eigentümerähnliche Beteiligung analog Anlage 2 eingeräumt.
- Die Stiftung ist berechtigt auf der Grundlage der Stiftungssatzung (Stiftungszweck) im Wege der Untervermietung mit dem Theaterhaus Stuttgart e.V., mit Musik der Jahrhunderte e.V., der Arbeitsgemeinschaft Jugendfreizeitstätten e.V. und Dritten Mietverträge abzuschließen. Dieses Recht schließt auch das Recht zur Untervermietung des Gastronomiebereichs des Theaterhauses an einen Pächter ein.

5. Zur Absicherung des Rechts, das Grundstück entsprechend dem satzungsmäßigen Zweck (Stiftung) sowie für den Betrieb des Theaterhauses (Theaterhausverein) zu nutzen wird jeweils zugunsten der Stiftung Theaterhaus Stuttgart und des Theaterhaus Stuttgart e.V. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt.

6. Im Interesse einer weiterhin erfolgreichen Arbeit auf dem Pragsattel wird zugesichert, dass der Betriebskostenzuschuss für den Theaterhaus Stuttgart e.V. nicht einseitig gekürzt bzw. – sofern im Blick auf die Finanzlage der Stadt erforderlich – nur in dem Umfang eingeschränkt wird, in dem andere freie Theatereinrichtungen in Stuttgart in eventuell notwendige Maßnahmen zur Konsolidierung des Stadthaushalts einbezogen werden.

7. Der Umbau der Rheinstahlhalle erfolgte im Rahmen des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 – Ost. Die endgültige Sanierungsabrechnung für den Umbau der Rheinstahlhalle ist vom Gemeinderat noch zu beschließen. Nach dem jetzigen Abrech-

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

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

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

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

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

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

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

9. Der Landeshauptstadt ist bekannt, dass die Nutzungskapazität des Theaterhausgrundstücks ausgeschöpft ist und seitens der Nutzer Bedarf für zusätzliche Veranstaltungs-, Probe- und Lagerräume besteht. Die Landeshauptstadt wird sich bemühen, Kauf- bzw. Bauinteressenten bei der Entwicklung von Flächen in der Umgebung des Theaterhauses Pragsattel im Wege der Unterstützung bzw. Vermittlung darauf hinzuweisen und ggfs. auf die Schaffung von entsprechenden Räumlichkeiten hinzuwirken. Die Anmietung bzw. Finanzierung solcher Räumlichkeiten wäre jeweils Sache der neuen Stiftung bzw. der Nutzer.

10. Der Landeshauptstadt ist bekannt, dass verschiedene Baumaßnahmen (wie Fassadenerneuerung) im Umfang von 290.000 Euro dringend durchgeführt werden sollten. Sie ist damit einverstanden, dass die erforderlichen Arbeiten von der (alten) Stiftung Pragsattel oder der neuen Stiftung Theaterhaus finanziert und vergeben werden. Weiter nimmt die Landeshauptstadt zustimmend davon Kenntnis, dass die Stiftung Pragsattel entsprechend ihrer Satzung mehrere Kulturfördermaßnahmen im Umfang von 130.000 Euro bewilligt hat, die in Bälde ausbezahlt werden sollen.

11. Die vom Gemeinderat am 21.12.2007 jeweils für die Jahre 2008 und 2009 beschlossene Sperrung des Betriebskostenzuschusses an den Theaterhaus Stuttgart e.V. von jährlich 323.000 Euro wird aufgehoben; die für das Jahr 2008 anteilig zurückbehaltenen Gelder werden spätestens bis zum 15.10.2008 ausbezahlt.

12. Der Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Gremien der beteiligten Parteien. Die Parteien haben die Absicht, die Rahmenvereinbarung bis Mitte Oktober in ihren Gremien zu behandeln.

Stuttgart, den 5. September 2008

Für die Stiftung Pragsattel

gez. Eckehard Ensslen-Holl
Eckehard Ensslen-Holl
Vorstand

Für den Theaterhaus Stuttgart e.V.

gez. Joachim Bark
Prof. Dr. Joachim Bark
Vorsitzender

gez. Werner Schretzmeier
Werner Schretzmeier
Theaterhausleiter

Für die Landeshauptstadt Stuttgart

gez. Michael Föll
Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Rahmenvereinbarung vom 05.09.2008

Freistellungserklärung
der Landeshauptstadt Stuttgart
zugunsten
des Vorstands der Stiftung Pragsattel

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

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

Anlage 2 zur Rahmenvereinbarung vom 05.09.2008

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

1. Die Beteiligung der Stiftung Theaterhaus Stuttgart (Mieterin) bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft des Theaterhausgrundstücks erfolgt bei jenen Bauvorhaben bzw. Bauanträgen, bei denen die Landeshauptstadt gemäß § 55 LBO als Angrenzer benachrichtigt und am Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.

2. Die Landeshauptstadt informiert die Stiftung unverzüglich über eingegangene Angrenzerbenachrichtigungen.

3. Auf Verlangen der Stiftung wird die Landeshauptstadt im Wege der Angrenzerbeteiligung berechtigte Einwendungen geltend machen. Darüber hinaus sichert die Landeshauptstadt zu, in Veräußerungsverträgen zu den angrenzenden Grundstücke (Flst. 2350, 2350/2) Bestimmungen aufzunehmen, wonach bei der Bebauung dieser Grundstücke auf die Belange der Stiftung, insbesondere den Proben- und Aufführungsbetrieb Rücksicht zu nehmen ist und die gesetzlichen Lärm- und Erschütterungsgrenzwerte eingehalten werden mit der Folge, dass bei einer Nichteinhaltung Schadenersatz an die Stiftung zu zahlen ist.

4. Die Landeshauptstadt sichert weiter zu, dass bei der Entwicklung der in Ziffer 3 genannten Grundstücke (Flst. 2350, 2350/2) die Funktionsfähigkeit des Theaterhausgrundstücks beachtet wird, insbesondere, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt auf den südlich und westlich an das Theaterhausgrundstück angrenzenden Flächen barrierefreie Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. berücksichtigt werden, die gemeinsam mit den Flächen des Theaterhausgrundstücks ein Rangieren und Abstellen von mindestens sieben Lastkraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mindestens 12 Tonnen ermöglichen.

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