

Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG
Gerhart-Hauptmann-Straße 28, 69221 Dossenheim

Herrn Bürgermeister
Dr. Ralf Göck
Hauptstraße 1
68782 Brühl

02.02.2023/hm

**Bauvorhaben 850 Brühl „Am Schrankenbuckel“ Seniorenzentrum
Betreiberkonzeption / Nutzung und Übergang des Gemeinschaftsraums im EG**

Sehr geehrter Dr. Göck,

gemäß unserer gemeinsamen Besprechung vom 26.10.2022 und Fortentwicklung des Seniorenzentrum möchten wir Ihnen nachfolgend den aktuellen Sachstand mitteilen:

1. Betreiberkonzeption Seniorenzentrum

Zunächst ist vorgesehen, dass die Pflegedienst Triebskorn gGmbH (Herr Wiedmaier) die Betreuungsleistung für die Wohnungen des Seniorenzentrums übernimmt. Es wird ein Betreuungsträgervertrag, welcher sich in Grund- und Wahlleistungen gliedert, abgeschlossen. Der Abschluss eines solchen Betreuungsträgervertrags kann zunächst auf 2 Jahren erfolgen. Danach wird dieser von den Bewohnern im Regelfall durch die Nutzer mit dem Betreuungsträger verlängert. Eine Kündigung ist möglich, jedoch bedarf diese einer 3/4-Mehrheit der Eigentümer und nur wenn ein alternativer Betreuungsträger die Betreuung übernimmt. Demzufolge ist der Gebrauch der zu errichtenden Wohnungen dergestalt eingeschränkt, dass die Wohnungen nur von Personen bezogen werden dürfen, die 60 Jahre oder älter sind oder - ohne dass es auf diese Alterserfordernis ankommt - die dauernd pflegebedürftig oder schwerbehindert (zu einem Grad der Behinderung von mindestens 50 %) im Sinne des § 2 Abs. 2 SGB IX sind. Sind mehrere Personen Erwerber oder berechtigte Nutzer einer Wohnung, so ist die Zweckbestimmung eingehalten, wenn eine Person die genannten Voraussetzungen erfüllt.

Dies würden wir gerne auch durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde absichern.

Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG

Postanschrift
Gerhart-Hauptmann-Straße 28
69221 Dossenheim
Telefon 06221 8750-135
Sitz: Dossenheim AG Mannheim HRA 710644

Persönlich haftender Gesellschafter
Wohnquartier Brühl Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Andreas Metz, Frank
Rothenberger, Nicolas Zimmermann
Sitz: Dossenheim HRB 743219

Bankverbindung
Heidelberger Volksbank
BIC GENODE61HD1
IBAN DE31 6729 0000 0149 6932 38

Die gesamte Erdgeschoßfläche möchte die Pflegedienst Tribskorn gGmbH erwerben (exklusive Gemeinschaftsraum s.u.) und dort im Eigenbetrieb eine Tagespflege führen. Darüber hinaus sind aktuell folgende Nutzungen vorgesehen:

- Apotheke
- Gemeinschaftspraxis
- Physiotherapie und Pflegedienst

Grundsätzlich sind auch andere Nutzungen möglich, wobei Gesundheitsdienstleistungen anzustreben sind.

2. Gemeinschaftsraum

- a) Aus der Projektentwicklung und dem Wettbewerbsverfahren ging gemeinsam mit der Gemeinde Brühl ein Gemeinschaftsraum, der im Seniorenzentrum erstellt wird, von ca. 300 m² als Quartierstreff hervor.
- b) Hierzu war der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde, dass der Gemeinschaftsraum nicht nur durch den Betreiber des Seniorenzentrums genutzt, sondern auch für die die Gemeinde Brühl und deren eingetragenen ortsansässigen Vereine und Institutionen zur Verfügung gestellt wird.

Dies setzt voraus, dass die Belegung und Abrechnung eigenverantwortlich durch den zukünftigen Eigentümer zu erfolgen hat, bzw. eine Verwaltungsdienstleistung erfolgen muss.

Die Gemeinschaftsräumlichkeiten können mehrfach genutzt werden. Für die Abwicklung untereinander haben wir einen Entwurf Nutzungsvereinbarung **Anlage 1** und Entwurf Benutzerordnung **Anlage 2** für den Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung“ beigefügt.

3. Eigentumsrechtlicher Übergang

Ziel wäre es nun, wie besprochen, diesen Gemeinschaftsraum dem Pflegedienst Tribskorn gGmbH eigentumsrechtlich unentgeltlich zur übertragen. Der Pflegedienst wird im Gegenzug den Betrieb und die Koordination der Räumlichkeiten sicherstellen und bewirtschaften.

Zur Absicherung der komplexen Nutzungsstruktur und Aufrechterhaltung des Betriebes, werden die verschiedenen Nutzergruppen und deren Rechte in den Räumlichkeiten grundbuchrechtlich über Dienstbarkeiten abgesichert. Diese Absicherung betrifft auch einzutragendes Vorkaufsrecht für die Gemeinde bei einer möglichen Weiterveräußerung oder Insolvenz der Eigentümerin.

Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG

Postanschrift

Gerhart-Hauptmann-Straße 28
69221 Dossenheim

Telefon 06221 8750-135

Sitz: Dossenheim AG Mannheim HRA 710644

Persönlich haftender Gesellschafter

Wohnquartier Brühl Verwaltungs GmbH

Geschäftsführer: Andreas Metz, Frank

Rothenberger, Nicolas Zimmermann

Sitz: Dossenheim HRB 743219

Bankverbindung

Heidelberger Volksbank

BIC GENODE61HD1

IBAN DE31 6729 0000 0149 6932 38

4. Weiteres Vorgehen, Termine

Die Konzeption wird in der Gemeinde Brühl beraten und falls erforderlich zur Beschlussabstimmung gebracht.

Parallel dazu werden wir die Planung vorantreiben und die Baueingabe einreichen. Dies erfolgt unabhängig von Nutzern, d.h. hier können sich insbesondere im Erdgeschoß noch Nutzungs- und Planänderungen ergeben, die dann nachgeführt werden müssen.

Zur Klärung weiterer Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG



Nicolas Zimmermann
Geschäftsführer

Anlage

Entwurf Stand 20.09.2022 Nutzungsvereinbarung (4 Seiten)

Entwurf Stand 20.09.2022 Benutzerordnung (2 Seiten)

Entwurfsplanung EG Bilger Fellmeth Stand 01.02.2023 (1 Seiten)

Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG

Postanschrift

Gerhart-Hauptmann-Straße 28

69221 Dossenheim

Telefon 06221 8750-135

Sitz: Dossenheim AG Mannheim HRA 710644

Persönlich haftender Gesellschafter

Wohnquartier Brühl Verwaltungs GmbH

Geschäftsführer: Andreas Metz, Frank

Rothenberger, Nicolas Zimmermann

Sitz: Dossenheim HRB 743219

Bankverbindung

Heidelberger Volksbank

BIC GENODE61HD1

IBAN DE31 6729 0000 0149 6932 38

Entwurf Stand 20.09.2022

Vereinbarung

über die Ausführung der Baumaßnahmen und den Betrieb eines Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung

zwischen

der Pflegedienst Triebskorn gGmbH
Mannheimer Straße 1, 68782 Brühl

vertreten durch den Geschäftsführer Gazmend Wiedmaier

-nachstehend Betreiber genannt-

der Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG
Gerhart-Hauptmann-Straße 28, 69921 Dossenheim

vertreten durch den Geschäftsführer Nicolas Zimmermann

-nachstehend Investor genannt-

Vorbemerkung:

Die Wohnquartier Brühl GmbH & Co KG erstellt in auf dem Grundstück Flst. 5224 ein Seniorenzentrum mit Gemeinschafts- und Begegnungsraum mit Mehrzwecknutzung, nachstehend auch Gemeinschaftsraum genannt, welcher als Sondereigentum an den Betreiber unentgeltlich übertragen wird.

Diese Vereinbarung regelt die Zuständigkeiten, nach der Fertigstellung, den Betrieb, die Nutzung sowie die Aufteilung der Kosten des Gemeinschafts- und Begegnungsraum mit Mehrzwecknutzung.

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand und Grundlage für den Abschluss dieses Vertrages sind die in den beigefügten Planunterlagen des Architekturbüros Bilger Fellmeth, Frankfurt am Main vom 02.09.2022. des Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung **Anlage 1** sowie die Flächenberechnung vom 01.09.2022 **Anlage 2**.

Die Räume sind multifunktional nutzbar und können in zwei getrennte Einheiten für die verschiedenen Nutzungen durch die Installation einer mobilen Trennwand aufgeteilt werden. Somit können zwei unabhängig nutzbare Bereiche des Gemeinschaftsraumes, bezeichnet mit § 5 und § 6 genutzt werden.

Es entstehen insbesondere:

- ein Gemeinschaftsraum
- eine Küche
- Garderobe
- Eingangsbereich

- Sanitärbereiche für Damen und Herren
- eine Behindertentoilette
- ein Stuhllager

§ 2 Betreiber

Betreiber ist die Pflegedienst Tribskorn gGmbH

§ 3 Eigentumsverhältnisse und Nutzung des Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung

Eigentümer des Gemeinschafts- und Begegnungsraum mit Mehrzwecknutzung wird die Pflegedienst Tribskorn GmbH. Sie erhält den Raum unentgeltlich. Als Gegenleistung verpflichtet sich die Tribskorn GmbH die Nutzung dieser Räumlichkeiten des Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung über ihren eigenen Bedarf, durch

- die Miteigentümer deren Mieter und Bewohner des Seniorenzentrums (Nutzergruppe 1) und
- die Miteigentümer des Wohnquartiers deren Mieter und Bewohner (Nutzergruppe 2)
- sowie die Gemeinde Brühl und deren eingetragenen ortsansässigen Vereine und Institutionen (Nutzergruppe 3)

zu gewähren.

Die Überlassung der Räumlichkeiten an die Nutzergruppen erfolgt mit Ausnahme der Kosten siehe §5 und §6 unentgeltlich.

Hierzu wurde eine Benutzungsordnung gemäß **Anlage 3** aufgestellt.

Einzelpersonen, oder auch Nutzungsgruppen oder Vereine, welche gegen die Benutzungsordnung verstoßen, können von der Tribskorn GmbH ausgeschlossen werden.

Die Tribskorn GmbH koordiniert die Belegung des Raumes für die unterschiedlichen Nutzergruppen Das Management obliegt dem Betreiber des Gemeinschaftsraumes. Hierzu wird ein Buchungssystem eingerichtet, dass die folgenden Buchungsregelungen abbildet.

§ 4 Buchungsregelungen

Das Nutzungsrecht des Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung inkl. dessen Nebenräumen obliegt generell der Tribskorn GmbH.

Weiter koordiniert die Tribskorn GmbH die Belegung der Räume für die außenstehenden Nutzergruppen. Hierzu wird ein Buchungssystem eingerichtet, dass die folgenden Buchungsregelungen abbildet:

Für den Bereich „Hauptraum 2“ hat die Nutzergruppe 1 Werktags (wobei Samstag kein Werktag ist), eine Berechtigung der Nutzung von 4 Stunden. Folgende Zeitfenster sind

vorgesehen: 9:00 - 11:00 Uhr und 15:00 – 17:00 Uhr. In diesem Zeitraum kann der Betreiber die Räumlichkeiten ebenfalls zur Ausübung seiner Tätigkeit zur Erfüllung des Betreuungsträgervertrages nutzen.

Die Nutzergruppe 3 hat das Sonderrecht in den Zeiten montags bis freitags von 18 bis 22 Uhr sowie samstags, sonntags und feiertags von 10 bis 18 Uhr den Hauptraum 1 und nur bei Bedarf den Hauptraum 2 zusätzlich zu buchen, sofern sie mind. 3 Monate im Voraus den Raum verbindlich, mit denen in § xxx vereinbarten Nutzungsgebühren, bucht. Ansonsten ist das Buchungsportal offen, gleichberechtigt für alle Nutzergruppen, nach dem Prinzip „first come, first serve“.

Innerhalb der exklusiven Buchungsfrist von 3 Monaten, kann von den anderen Nutzergruppen ein Termin lediglich vorreserviert, aber nicht verbindlich gebucht werden. Grundsätzlich gilt ein Mindestvorlauf für alle Buchungen von 7 Tagen.

Der Hauptraum 2 kann nicht ausschließlich gebucht werden.

Es obliegt dem Betreiber zusätzliche Buchungszeitfenster anzubieten.

§ 5 Buchungskosten

Für die Buchung der Räumlichkeiten durch die Nutzergruppen 2 und 3 entfällt eine Buchungspauschale. Die Buchungspauschale enthält Pauschalen für die Betriebskosten, die Rüstzeiten, sowie die normalen Reinigungsarbeiten. Die Buchungspauschale ist vom Betreiber jährlich festzulegen und bekannt zu machen.

Sofern die Nutzergruppe 1 außerhalb Ihrer bevorrechtigten Zeiten den Raum bucht, kann der Betreiber eine Buchungspauschale in Rechnung stellen. Innerhalb der exklusiven Buchungszeiten für die Nutzergruppe 1 sind die Kosten bereits über den Umlageschlüssel abgegolten.

§ 6 Unterhaltung, Abrechnung und Bewirtschaftung

Die Unterhaltung und die Betriebskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung und Reinigung) des Gemeinschaftsraums erfolgt in Eigenregie durch den Eigentümer. Aufgrund der besonderen Nutzungsrechte der Benutzergruppe 1, beteiligen sich diese sich zu 21,5 % an den vorstehenden Betriebskosten. Die restlichen 78,5 % werden durch den Betreiber getragen. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung durch den Hausverwalter. Die Räumlichkeiten werden mit entsprechenden Abrechnungsmessstellen separat erfasst.

Der Gemeinschaftsraum wird nicht an den Kosten der Aufzüge beteiligt.

§ 7 Erstausstattung, Instandhaltung, Wartung und Wiederbeschaffung

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird von Seiten des Investors ausgestattet mit Bestuhlung, Küchenecke und Erstausstattung an Geschirr laut Baubeschreibung. Eigentümer der Erstausstattung wird der Betreiber. Die Erstausstattung ist bis zu einem Betrag von 55.000,00 € (fünfundfünfzigtausend Euro) inkludiert.

Die Nutzung des Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss, erfolgt in Selbstverantwortung durch den Betreiber. Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung - also nicht durch alltägliche Abnutzung oder durch Abhandenkommen von Gegenständen, insbesondere auch an der Einrichtung - entstehen, trägt der Verursacher. Ist der einzelne Verursacher nicht zu ermitteln, so trägt diesen Schaden der Betreiber.

Instandhaltung, Wartung und Wiederbeschaffung der Ausstattung trägt der Betreiber.

§ 8 Versicherung

Der Betreiber hat folgende Versicherungen abzuschließen,

- a) Betreiberhaftpflichtversicherung
- b) Inventarversicherung
- c) Glasschadenversicherung. Sofern der Betreiber auf den Abschluss verzichten will, verpflichtet er sich gegenüber der WEG Seniorenzentrum, Glasschäden an und im Gemeinschaftsraum, selbst zu tragen

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung verpflichten sich die Parteien, diese unverzüglich im Wege einer ergänzenden Vereinbarung durch eine solche Abrede zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt im Falle einer Vertragslücke.

Brühl (Baden),

Dossenheim,

Gazmend Wiedmaier
Pflegedienst Tribskorn gGmbH

Nicolas Zimmermann
Wohnquartier Brühl GmbH & Co KG

- Anlage 1: Planunterlagen des Architekturbüros Bilger Fellmeth, Frankfurt am Main vom 02.09.2022 des Gemeinschafts- und Begegnungsraums mit Mehrzwecknutzung
Anlage 2: Flächenberechnung vom 01.09.2022
Anlage 3: Entwurf Benutzerordnung vom 20.09.2022

Entwurf Benutzerordnung Stand 20.09.2022

Merkblatt zur Nutzung des Gemeinschafts- und Begegnungsraum mit Mehrzwecknutzung im Seniorenzentrum

Sehr geehrte Nutzer, sehr geehrte Nutzerin des Gemeinschaftsraumes,

wir möchten Ihnen mit diesem Merkblatt ein paar wichtige Hinweise für die Nutzung der Einrichtung geben. Bitte lesen Sie die Hinweise aufmerksam durch.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Pflegedienst Tribskorn gGmbH Tel: XXX oder per E-Mail: XXX

1. Für die Benutzung des Gemeinschaftsraumes haftet den Nutzer. Dies erstreckt sich auch auf Schäden, die während der Probe, der Vorbereitung und der Aufräumungsarbeiten durch ihn oder durch Beauftragte entstehen.
2. Alle Veranstaltungen enden spätestens um 22.00 Uhr nachts. Übernachtungen in den Räumen sind nicht möglich.
3. Ab 22.00 Uhr ist im Interesse der Nachbarn im Außenbereich Ruhe zu bewahren und die Fenster müssen geschlossen werden. Bitte achten Sie auch darauf, dass sich ihre Gäste im Außenbereich vor allem während der Abend-/ Nachtstunden ruhig verhalten.
4. Für Festlichkeiten samstags in den Räumen ist der Aufbau freitags frühestens ab ... Uhr nach Rücksprache mit dem jeweiligen Hausmeister möglich.
5. Die Räume sind am Sonntag nach der Veranstaltung spätestens um 22.00 Uhr in besenreinem Zustand an den Hausmeister zu übergeben. Küche, WC und Foyer sind vom Nutzer zu reinigen, ggf. sind auch im Außenbereich Reinigungsarbeiten durchzuführen. Vom Hausmeister im Rahmen der Abnahme nachträglich noch durchzuführende Reinigungsarbeiten sind vor der Übergabe der Räume zu erledigen. Sofern dies nicht erfolgt, reinigt der Hausmeister nach. Die Nachreinigung wird dem Nutzer in Rechnung gestellt.
6. Die Bestuhlung der Räume muss nach den für die Einrichtung geltenden Bestuhlungsplan erfolgen.
7. Es ist nicht zulässig, am Bestand des Hauses und dazu zählen alle Einrichtungen, die damit einhergehen (Elektrik, Kücheneinrichtungen, etc.), Veränderungen vorzunehmen. In den Küchen selbst ist es nicht zulässig Fremdgeräte (Kaffeemaschinen, Fritteusen, etc.) zu nutzen.
8. Die Küche ist so eingerichtet, dass es möglich ist, einfache Speisen zuzubereiten, Essen zu erhitzen oder vorzuhalten.
9. Die Küchennutzung selbst, um ggf. Missverständnissen vorzubeugen, ist nicht über Nacht möglich. Es ist zulässig im Rahmen der Aufbauarbeiten bereits Material in der Küche anzuliefern oder ggf. Kühlschränke mit Getränken zu versehen.
10. Eine Übertragung der kompletten Reinigung nach der Veranstaltung auf den Hausmeister ist nicht zulässig. Der Nutzer verpflichtet sich mit der Unterzeichnung des Vertrags die Räume in besenreinem Zustand zu verlassen. Sollte ggf. eine Nachreinigung durch den Hausmeister erforderlich sein, wird diese nach dem entstandenen Aufwand dem Nutzer in Rechnung gestellt.
11. Der Veranstalter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räumlichkeiten samt deren Einrichtung schonend und pfleglich behandelt werden. Nach einer Veranstaltung werden die Räume vom zuständigen Hausmeister besichtigt, das Geschirr gezählt und eventuelle Mängel, Verluste oder Schäden an der Kücheneinrichtung und den technischen Geräten schriftlich festgehalten.

Mängel, Verluste und anderweitige Schäden sind grundsätzlich zu ersetzen. Schäden, fehlendes oder kaputtes Geschirr werden bei der Nutzungsabrechnung dem Nutzer in Rechnung gestellt.

12. Tiere dürfen in die Räume nicht mitgebracht werden.
13. Das Rauchen in den Räumen ist verboten
14. Bei Dekorationen ist darauf zu achten, dass das Material, welches verwendet wird, aus schwer entflammbarem Material besteht. Nägel oder Haken dürfen nicht zur Befestigung von Dekorationen in den Boden, die Wände, Decken oder Einrichtungsgegenstände eingeschlagen werden. Blumenschmuck oder sonstige Ausschmückungen werden von der Pflegedienst Tribskorn gGmbH nicht gestellt. Ausschmückungsgegenstände aus Papier dürfen nur außer Reichweite der Besucher angebracht werden. Sie müssen von Beleuchtungs- und Heizkörpern so weit entfernt sein, dass sie sich nicht entzünden können.
15. Die Gänge und Notausgänge, die Notbeleuchtungen, die Feuerlöscheinrichtungen, die Lichtschalter und Steckdosen dürfen nicht mit Ausstellungsgegenständen verstellt oder verhängt werden. Außerdem müssen die Ausgänge während der Veranstaltung unverschlossen sein. Die Verwendung von offenem Feuer, Licht oder besonders feuergefährlichen Stoffen, Mineralölen, Spiritus, verflüssigten oder verdichteten Gasen ist unzulässig. Feuerwerkskörper sowie andere pyrotechnische Erzeugnisse dürfen in den Räumen nicht abgebrannt werden.
16. Nach der Veranstaltung sind Dekorationen, Aufbauten usw. vom Nutzer unverzüglich wieder zu entfernen. Bei technischen Aufbauten (z.B. Veränderungen an der normalen Beleuchtung) sind vor der Planung die Hausmeister zu informieren.
17. Fahrzeuge dürfen nur auf den von Besucherparkplätzen abgestellt werden. Rettungszufahrten und Halteverbote sind hierbei zu beachten, um die Sicherheit der Gäste nicht zu gefährden. Die Regeln der Straßenverkehrsordnung sind einzuhalten.
18. Kontrollen seitens des Pflegedienst Tribskorn gGmbH sind möglich. Bei Zuwiderhandlung droht eine sofortige Beendigung der Veranstaltung.

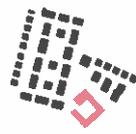
Mit meiner Unterschrift bestätige ich, dass ich das Merkblatt gelesen habe. Die vorgegebene Festlegung werde ich bei meiner Veranstaltung beachten und umsetzen.

Ort _____, den _____

Unterschrift des Nutzers



Alle Flächenangaben sind orientierungsgemäß und nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß und nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß und nicht verbindlich.



PROJEKT	Aus: Wohnquartier - BUNZ Lage: BUNZ Planungsphase: Entwurf
AUSGABER	Wohnquartier BUNZ GmbH & Co. KG Lage: BUNZ Planungsphase: Entwurf
ENTWURFER	BALGER HELLMUTH WILHOLM Lage: BUNZ Planungsphase: Entwurf
ADRESSE	BUNZ Lage: BUNZ Planungsphase: Entwurf
LEISTUNGEN	Architektur Lage: BUNZ Planungsphase: Entwurf
VERTRAGSNUMMER	123456789
VERTRAGSDATUM	2023-10-27
VERTRAGSART	Architekturvertrag