

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage	öffentlich
-------------------------	-------------------

Beschluss-Nr.: 544/2019-2024/1	Datum: 08.11.2023	Zeichen: Finanzen/ Gr
--	-----------------------------	---------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	20.11.2023	8	/	/
Stadtrat	30.11.2023	18	/	1

beschlossen am: ____ 30.11.2023 ____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
--------------------------------------	--------------------------------------

Betreff:

Vertragsangelegenheit: Nutzung Schulgrundstück "Meseberger Str.32"

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Vereinbarung eines Mietvertrages zwischen Stadt und Landkreis Börde zur Nutzung des Schulgrundstückes „Meseberger Straße 32“ in 39326 Wolmirstedt beginnend mit dem 01.08.2022, einer Festmietzeit von 6 Jahren und einer monatlichen Nettomiete i.H.v. 8.558,92 Euro.

2. Der Stadtrat stimmt der Verrechnung der Mietzahlung für den Zeitraum 01.08.2022 bis 31.07.2023 als Ausgleich für die von der Stadt ansonsten zu übernehmenden, vollständigen Renovierungskosten für die Mieträume und dadurch Übernahme der Unterrichtsräume durch den Landkreis Börde im bestehenden Zustand zu.

Für den Zeitraum 01.08.2023 bis 31.12.2023 übernimmt der Landkreis Börde die Ausgleichszahlung in Höhe einer berechneten kalkulatorischen AfA zuzüglich der Kosten für die Verwaltungstätigkeit der Stadt bis 31.12.2023 mit einem Gesamtbetrag von ca. 40 TEUR.

3. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Beschlusses 493/2009-2014 vom 22.11.2012 die weitere Vereinbarung der unentgeltlichen Nutzung des Grundstückes „Meseberger Straße 32“ zum Betrieb der „Berufsorientierten Werkstätten“ bis zum 30.11.2029.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
		Liegenschaften	
M. Cassuhn	M. Kohlrausch	A. Gruß	

Sachdarstellung:

Das der „Johannes Gutenberg“ Schule dienende städtische Grundstück „Meseberger Straße 32“ in Wolmirstedt wird gegenwärtig von der Stadt als Grundschule und Horteinrichtung und vom Landkreis Börde als Gemeinschaftsschule sowie zum Betrieb „Berufsorientierter Werkstätten“ genutzt.

Grundlage der Nutzung ist aktuell eine Verwaltungsvereinbarung vom 19.03.1996 nebst 1. Ergänzung vom 04.06.2014, welche mit Abschluss des Mietvertrages außer Kraft gesetzt wird. Diese Vereinbarung galt für die mietfreie Nutzung von Teilflächen durch den Landkreis für die Sekundarstufe bis 31.07.2022 sowie für die unentgeltliche Nutzung der auf dem Grundstück errichteten „Berufsorientierten Werkstätten“ bis zum 30.11.2029.

Somit war eine Neuregelung der Nutzungsentgelte zum 01.08.2022 für die Gemeinschaftsschule zu vereinbaren.

Mit der Vereinbarung des Mietvertrages mit dem Landkreis sind u.a. die Miethöhe, Verpflichtungen für bauliche Maßnahmen und Schönheitsreparaturen sowie die Kostenteilung der Betriebskosten geregelt.

Über die vertraglichen Regelungen und insbesondere über die o.a. Bedingungen wurde teilweise kontrovers mit dem Landkreis beraten.

Mit Vorlage der zu beschließenden Vereinbarung wurde die Grundlage gefunden, die von beiden Seiten als Basis für die zukünftige Nutzung dienen soll.

Die unentgeltliche Nutzung der „Berufsorientierten Werkstätten“ wird bis zum 30.11.2029 weiter bestehen, jedoch aufgrund der Außerkraftsetzung der Verwaltungsvereinbarung vom 19.03.1996 nebst 1. Ergänzung vom 04.06.2014 in einer neuen Vereinbarung geregelt.

Die Stadt als Vermieter muss die Mietsache dem Grunde nach mit Mietbeginn (hier 01.08.2022) im renovierten Zustand an den Landkreis Börde übergeben, damit Schönheitsreparaturen als Aufgabe des Mieters übertragen werden können. Da die Renovierung nachträglich nicht erfolgen kann und sich die Räume seit Jahren in Nutzung durch den Landkreis befinden, muss die Stadt aufgrund gesetzlicher Regelung einen angemessenen Ausgleich für die „unterbliebene“ Renovierung vornehmen.

Daher wird die Miete für den Zeitraum 01.08.2022 bis 31.07.2023 als Ersatz und Übernahme der Renovierungsverpflichtung dem Landkreis erlassen. Sollte dies bspw. bei einer gerichtlichen Prüfung nicht dem Angemessenheitsgrad entsprechen, wird die Klausel unwirksam und die Stadt verbleibt in der Pflicht, die Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchzuführen.

Diese Angemessenheit wurde entsprechend geprüft.

Weiterhin wird vereinbart, dass aufgrund der noch ausstehenden Beschlussfassungen durch die politischen Gremien der Stadt Wolmirstedt und des Landkreises Börde die Mietzahlungen vom 01.08.2023 bis 31.12.2023 in Form einer kalkulatorischen Abschreibung plus Kosten der Verwaltungstätigkeit der Stadt für den Landkreis erhoben werden.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.		
☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht ☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für		
Finanzielle Auswirkungen?		
☒ ja ☐ nein		
1 Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro:	2 Jährliche Folgekosten/- lasten in Euro:	3 Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro: 102.707,04 p.a.
Veranschlagung: im Haushalt ☒ ja ☐ nein im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2023/2024 Produktkonto: 21611		

Anlagen: Anlage 1: Mietvertrag
 Anlage 2: Nutzungsvertrag zum Betrieb Berufsorientierter
 Werkstätten