

Beschlussvorlage

Abt. 2/017/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.12.2015	öffentlich

Top Nr. 5

Verlängerung des Mietvertrags in St. Gabriel

- Sanierung der Turnhalle
- Anmietung und Umbau des Schwimmbades im UG

Anlagen:

Stellungnahme Abt. Bautechnik inkl. Anhänge
2014-09-11 Mietanpassung 2014
MV St. Gabriel VHS ab 2008
MV St. Gabriel VHS ab 2008 ANLAGE 1
MV St. Gabriel VHS ab 2008 ANLAGE 2+3

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, den Mietvertrag mit dem Kloster der Schwestern vom guten Hirten über die Nutzung der Unterrichtsräume sowie der Turn- und Festhalle einschl. der Nebenräume zu folgenden Konditionen zu verlängern:
 - a) Die Gemeinde übernimmt die Vorfinanzierung der Umkleidensanierung und der Erneuerung des Turnhallenbodens bis zu einem Volumen von 330 Teuro (inkl. 10 % Sicherheit) als Baukostenzuschuss.
 - b) Der Baukostenzuschuss kommt bei Mietende nach folgender Formel zur Rückzahlung:
 - Jahre 1 – 13: degressive Abschreibung mit Faktor 2
 - Jahre 14 -25: lineare Abschreibung
 - c) Der Mietvertrag wird zu den bisherigen Konditionen auf 10 Jahre neu abgeschlossen, die Gemeinde erhält eine einseitige Option zur zweimaligen Verlängerung um jeweils bis zu 5 Jahre, anschließend verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr, wenn der Verlängerung nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Vertragsende schriftlich widersprochen wird.

2) Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) die Möglichkeiten der Nutzung des ehemaligen Schwimmbades im UG des Klosters weiter abzuklären und eine Kostenberechnung der notwendigen Umbaumaßnahmen vorzulegen.

Dabei bevorzugt der Gemeinderat folgende Variante:

- i) Der Ausbau soll multifunktional, d.h. mit einem Sportboden erfolgen.
oder
 - ii) Der Ausbau soll nur für eine musische Nutzung vorgesehen werden.
- b) mit dem Kloster die Konditionen einer Anmietung der Räumlichkeiten zu verhandeln, dabei soll für die Umbaumaßnahmen ein Baukostenzuschuss analog 1 b) berücksichtigt werden.

Begründung:

1. Zur Notwendigkeit der Sanierung der Umkleiden und des Turnhallenbodens, s. Anlage.

Diese Sanierungsmaßnahmen will das Kloster aber nicht ohne eine langfristige Vermietsicherheit durchführen. Nach den ersten Vorstellungen des Klosters sollte die Gemeinde den Mietvertrag um 15-20 Jahre verlängern, die Miete wäre dabei unter Anwendung von § 559 BGB um 11 % der Sanierungskosten p.a. erhöht worden.

Aus Gemeindesicht sprachen mehrere Punkte gegen die Vertragsverlängerung zu diesen Konditionen:

So ist zum einen davon auszugehen, dass im Rahmen bzw. als Folge des Ortsentwicklungsplanprozesses evtl. auch neue geeignete Flächen für die Kurse und Veranstaltungen der VHS entstehen – eine 15-20 jährige Vertragslaufzeit würde die Gemeinde und die VHS der erforderlichen Flexibilität berauben. Gleichzeitig hätte die Gemeinde bereits nach 10 Jahren die Kosten der Sanierungsmaßnahme über die Modernisierungsmieterhöhung an das Kloster zurückgezahlt.

In der Folge konnte daher nach Verhandlungen folgende Vereinbarung getroffen werden:

Die Gemeinde übernimmt die Vorfinanzierung der Sanierungsmaßnahme, wobei dieser Baukostenzuschuss nach folgender Formel rückzahlbar wird:

- Jahre 1 – 13: degressive Abschreibung mit Faktor 2
- Jahre 14 – 25.: lineare Abschreibung

Damit ergäben sich folgende Rückzahlungsbeträge:

nach x
Jahren

10	130.310,00 €
11	119.890,00 €
12	110.290,00 €
13	101.470,00 €
14	93.010,00 €
15	84.560,00 €
16	76.100,00 €
17	67.650,00 €
18	59.190,00 €
19	50.730,00 €
20	42.280,00 €
21	33.820,00 €
22	25.360,00 €
23	16.910,00 €
24	8.450,00 €
25	0,00 €

Die Berechnung dient daher nur zur Veranschaulichung, die tatsächlichen Beträge werden erst nach Abschluss der Maßnahme und der Kostenfeststellung feststehen.

Der Mietvertrag wird zu den bisherigen Konditionen auf 10 Jahre fest und mit anschließender 2-maliger Verlängerungsoption um jeweils bis zu 5 Jahre neu abgeschlossen.

2. Zur Linderung der Raumproblematik in der Mittelschule könnte im UG des Klosters das derzeit nicht genutzte Schwimmbad mit Nebenräumen angemietet werden. Die Konditionen der Anmietung werden derzeit vom Kloster ermittelt, wird sich aber an dem derzeitigen Bauzustand (nicht genutzt, sanierungsbedürftig) orientieren müssen und damit deutlich unter der für Saal und VHS-Räume gezahlten Miete liegen.

Durch die Umnutzung (geplant ist eine Nutzung durch die Blasmusik, die VHS und andere Institutionen) ergibt sich jedoch auch ein Finanzierungsbedarf. In der Vorabstimmung mit dem Kloster wurde vereinbart, dass die Gemeinde analog zur Turnhallensanierung in Vorleistung geht.

Hier würde also bei einer Laufzeit von weniger als 25 Jahren ebenfalls ein Teilbetrag der Umbaukosten zur Rückzahlung fällig:

nach x
Jahren

10	153.330,00 €
11	141.070,00 €
12	129.780,00 €
13	119.400,00 €
14	109.450,00 €
15	99.500,00 €
16	89.550,00 €
17	79.600,00 €
18	69.650,00 €
19	59.700,00 €
20	49.750,00 €
21	39.800,00 €
22	29.850,00 €
23	19.900,00 €
24	9.950,00 €
25	0,00 €

Auch dieser Umbau würde vom Kloster beauftragt werden und ebenfalls in enger Abstimmung mit der Gemeinde ausgeführt werden.

Nachdem außer der Kostenprognose der Bautechnik (vgl. Anlage) noch keine weiteren Unterlagen vorliegen, kann derzeit allerdings nur ein Grundlagenbeschluss getroffen werden. Dieser ist jedoch erforderlich, da beide Maßnahmen nach der zeitlichen Planung des Klosters wegen einer dort stattfindenden Baumaßnahme im Herbst 2016 abgeschlossen sein müssen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin