

Punkt

Gremium:	Rat der Kreisstadt Siegburg	X	Öffentliche Sitzung Nichtöffentliche Sitzung
Sitzung am:	30.06.2011		

Abschluss von Mietverträgen für die von der Stadtbetriebe Siegburg AöR genutzten Gebäude

Sachverhalt:

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR (SBS AöR) haben im Rahmen der Gründung u. a. mehrere Sparten im Bereich der Kultur gebildet. In diesem Zusammenhang nutzt die SBS AöR auch Gebäude der Stadt Siegburg, um die bisherigen Aufgaben ordnungsgemäß fortführen zu können. Dies sind im Einzelnen das Stadtmuseum am Markt, die Bibliothek in der Griesgasse, die Musikwerkstatt in der Zeughausstraße und Teile des von der Musikschule genutzten Studienhauses in der Humperdinckstraße.

Bereits im Ratsbeschluss vom 7.10.2010 zur Gründung der SBS AöR war thematisiert, dass auf Seiten der Stadt u. a. neue Erträge entstehen, die die SBS AöR an den Haushalt abführt. Im Detail waren diese städtischen Erträge im vom Rat zur Kenntnis genommenen Entwurf des Wirtschaftsplans der SBS AöR für 2011 als korrespondierende Mietaufwendungen ausgewiesen.

Der Beschluss über die notwendigen Mietverträge war Beratungsgegenstand in der Sitzung des Liegenschafts- und Wirtschaftsausschusses (LuWiA) am 12.4.2011. Auf die Vorlage zu Tagesordnungspunkt 4 der öffentlichen Sitzung wird Bezug genommen. Die Entscheidung wurde vom LuWiA vertagt und zur abschließenden Beschlussfassung an den Rat verwiesen.

Die Tatsache, dass die SBS AöR als eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts für die von ihr genutzten Gebäude an den Grundstückseigentümer angemessene Kaltmieten abführt, ist aus haushaltsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Zum einen erhöht dies die Transparenz insgesamt, da bei der AöR offen dargelegt wird, welche Kosten für die Sicherstellung der kulturellen Aufgaben insgesamt entstehen.

Andererseits besteht auf Seiten der Stadt sogar eine grundsätzliche Verpflichtung, für die bereitgestellten Gebäude angemessene Mieten zu erheben, da sie sonst die Grundsätze der Finanzmittelbeschaffung in § 77 der Gemeindeordnung ignorieren würde. Nach § 77 Abs. 2 ist ja gerade gefordert, dass die Stadt zunächst zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderliche Finanzmittel aus speziellen Entgelten und erst dann aus Steuern beschaffen soll.

Zur Höhe der in den Mietverträgen vorgesehenen Mieten ist folgendes festzuhalten:

Es handelt sich fast ausschließlich um kommunal nutzungsorientierte Gebäude, die hinsichtlich ihrer Gebäudestruktur und Ausstattung speziell für den jeweiligen Zweck errichtet oder umgebaut wurden. Die einzelnen Gebäude weisen einen unterschiedlichen baulichen Zustand bzw. Instandsetzungsbedarf auf.

Da es für die Vermietung derartiger Objekte keinen Markt gibt, mussten die zu vereinbarenden Mietkonditionen anderweitig abgeleitet werden.

Mietwohnungen werden in Siegburg bei mittlerer Ausstattung und mittlerer Lage zwischen 6,00 und 7,00 Euro pro qm vermietet. Bei Gewerbeimmobilien liegt die Bandbreite ausweislich der im Internet zur Verfügung stehenden Informationen zwischen 6 und 10 €.

Anlehnend an die Bewertung der kommunal genutzten Gebäude für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz (dort wurde ein Abschlag von 60 % des Herstellungswertes wegen der besonderen Nutzung vorgenommen), würde eine gleichartige Reduzierung des Mietniveaus eine Miete von etwa drei bis vier Euro je qm nahe liegen.

Für die konkrete Festlegung der Einzelmieten wurden dann noch Besonderheiten der vier verschiedenen Immobilien wie folgt berücksichtigt:

Beim VHS-Studienhaus wurde berücksichtigt, dass der zukünftige Mieter nach den Regeln des Mietvertrages alle Instandhaltungen - außer „Dach + Fach“ - zu tragen hat.

Alter und Zustand des Gebäudes lassen hier größere Renovierungen erwarten, so dass ein Abschlag von einem Drittel auf 2,00 Euro je qm gerechtfertigt erscheint.

Das Stadtmuseum wäre aufgrund des besonderen Zuschnitts der Ausstellungsräume ohne größere Investitionsmaßnahmen definitiv zu keinem anderen Zweck nutzbar. Diese eingeschränkte Verwendungsmöglichkeit rechtfertigt ebenfalls ein Abschlag von einem Drittel auf 2,00 Euro je qm.

Die Stadtbibliothek wäre zumindest unter Berücksichtigung baulicher Anpassungsmaßnahmen in eine allgemein gewerblich nutzbare Immobilie verwandelbar. Dies rechtfertigt eine etwas höhere Miete als bei den zuvor genannten Objekten von 3,00 Euro je qm.

Die Musikwerkstatt im ehemaligen Zeughaus hebt sich von den übrigen Gebäuden schon dadurch ab, dass sie Anfang des vergangenen Jahrzehnts vollständig renoviert und umgebaut worden ist. Alle Räumlichkeiten befinden sich auf dem heutigen technischen Stand. Die Raumzuschnitte würden ohne größere Aufwendungen eine sofortige Vermietung als Wohnraum ermöglichen. Deshalb ist bei diesem Gebäude der oben beschriebene Abschlag aufgrund der ausschließlich kommunalen Nutzungsmöglichkeit nicht angezeigt. Der aktuelle Mietspiegel würde dort Miethöhen in etwa zwischen 6,00 und 7,00 Euro ermöglichen. Daher soll die Miete für dieses Objekt mit 6,00 Euro je qm vereinbart werden.

Im übrigen sei angemerkt, dass mit diesen Mieten die in der Vergangenheit entstandenen Instandhaltungsaufwendungen für „Dach + Fach“ (und nur diese hat die Stadt zukünftig noch zu tragen) und die Abschreibungen (abzüglich Auflösung Sonderposten) finanziert werden können.

Aus vorgenannten Gründen werden die als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Entwürfe der Mietverträge für

- das Stadtmuseum, Markt 46 (Anlage A)
- die Stadtbibliothek, Griesgasse 11 (Anlage B)
- die Musikwerkstatt, Zeughausstraße 5 (Anlage C) und
- die von der Engelbert-Humperdinck Musikschule genutzten Räumlichkeiten im VHS-Studienhaus, Humperdinckstraße 27 (Anlage D)

dem Rat der Kreisstadt Siegburg zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Kreisstadt Siegburg beschließt, die Mietverträge für die sich im Eigentum der Kreisstadt Siegburg befindlichen und von den Stadtbetrieben Siegburg AöR genutzten Gebäude Stadtmuseum, Markt 46, Stadtbibliothek, Griesgasse 11, und Musikwerkstatt, Zeughausstraße 5, sowie die von der Musikschule genutzten Räumlichkeiten im VHS-Studienhaus, Humperdinckstraße 27, wie in den Anlagen A bis D dargestellt, abzuschließen.

Siegburg, 3.6.2011