

In der Senatssitzung am 29. November 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

28.11.2022

Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 29.11.2022

„Anmietung ehem. Horthaus Wohlers Eichen (Hans-Wendt-Stiftung) für den Ganztag der Schule auf den Heuen“

A. Problem

Das Gebäude „Wohlers Eichen“ wurde im Jahr 1993 durch die Hans-Wendt Stiftung (HWS), mit finanzieller Beteiligung der Stadt als Horthaus errichtet.

Für den Betrieb des Horthauses erhielt die HWS Zuwendungen aus dem Sozialbudget. Das Gebäude befindet sich innerhalb der Liegenschaft zwischen Schulgebäude und Sporthalle. Der dem Gebäude direkt zugeordnete Bereich wurde 2004 an die HWS veräußert. Das Gebäude ist jedoch über die Einfahrt der Schule erschlossen (s. anl. Lageplan).

Im Jahr 2004 wurde die Grundschule auf den Heuen zur Ganztagschule, der Hortbetrieb wurde eingestellt und die Schule auf den Heuen nutzt seitdem das Horthaus, mit Ausnahme des Küchenbereiches, für den Ganztag.

Für die oben beschriebene Situation zwischen 2004 und Ende 2021 bestand kein geregeltes Mietverhältnis, sondern die HWS erhielt neben der Vergütung für die Essensversorgung weiterhin einen Zuwendungsbetrag in Höhe von 23.186,- Euro/p.a. Diese Konditionen waren deutlich geringer als ortsüblich.

Im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung über diesen Sachverhalt vor dem Verwaltungsgericht Bremen haben sich die HWS und die Stadtgemeinde in einem gerichtlichen Vergleich 2009 u.a. darauf verständigt, dass Verhandlungen über die Instandhaltungskosten und die Kosten der Essensversorgung aufzunehmen sind, um ortsübliche Konditionen für die Überlassung herzustellen, der HWS damit die Möglichkeit zur Durchführung erforderlicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu geben und Rücklagen für spätere Sanierungen zu bilden. Zu einer solchen Vereinbarung ist es bislang aber nicht gekommen.

Das Gebäude weist derzeit einen erheblichen Sanierungsstau, insbesondere im Bereich des Gründaches, auf.

Die HWS hat zum Ende des Jahres 2021 den Betrieb der Küche eingestellt. Nach Aufgabe des Küchenbetriebes ist die HWS nicht dazu bereit, das Gebäude zu den derzeitigen Konditionen weiter zur Verfügung zu stellen. Die HWS hat angekündigt, das bestehende Nutzungsverhältnis zu kündigen, sollte nicht zeitnah ein Mietvertrag abgeschlossen werden.

Das Gebäude ist jedoch für den Ganztagsbetrieb der Schule auf den Heuen unverzichtbar. Da das Gebäude direkt auf der schulischen Liegenschaft liegt, wäre sowohl eine Vermietung an einen anderen Nutzer, als auch ein Leerstand in diesem Bereich nicht vertretbar. Zudem stehen in der Umgebung keine alternativen Räumlichkeiten zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hat SKB Anfang 2022 einen neuen Caterer mit dem Betrieb der Küche zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler der Schule auf den Heuen sowie Immobilien Bremen mit der Mietvertragsverhandlung beauftragt.

Schwierig in der Beurteilung ist nicht die künftige angemessene Miethöhe, sondern die Beurteilung der Ansprüche, die die HWS für die Jahre 2004 – 2021 erhebt.

In mehreren gemeinsamen Gesprächen mit der HWS, IB und SKB wurde folgender Vorschlag erarbeitet, der für alle Beteiligten als Lösung im Sinne des gerichtlichen Vergleichs aus dem Jahr 2009 angesehen und zwischen den Parteien entsprechend dokumentiert wird.

B. Lösung

Zur langfristigen Sicherung des Ganztagsbetriebes der Schule auf den Heuen ist der Abschluss eines Mietvertrages mit der Hans-Wendt Stiftung über die schulische Nutzung des ehemaligen Hortgebäudes unbedingt erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass die HWS im Zeitraum von 2004 bis 2021 kein angemessenes Nutzungsentgelt für die Immobilie erhalten hat und das Gebäude damit einhergehend einen erheblichen Sanierungsstau aufweist, haben sich die Vertragsparteien auf folgende Konditionen verständigt:

- Grundsätzlich ist ein Mietpreis in Höhe von 11,50 Euro/ m² (9.114,44 Euro/ Monat) der Lage und dem Zustand des Gebäudes angemessen, wenn die derzeit akut vorhandenen Instandhaltungsrückstände beseitigt sind.
- In den ersten 10 Mietjahren (2022-2031) erhält die HWS eine um 3,- Euro/ m² erhöhte Miete, von insgesamt 14,50 Euro/ m². Bezogen auf die Mietfläche von 792,56 m² entspricht dies einer monatlichen Mietzahlung von 11.492,12 Euro zzgl. 1.000,00 Euro Nebenkosten. Der Mietvertrag wird rückwirkend zum 01.01.2022 für die Dauer von 10 Jahren mit 2 x 5 Jahren Option auf Verlängerung abgeschlossen.

- Die HWS lässt die unbedingt und sofort notwendigen baulichen Sanierungsmaßnahmen durchführen. Die von einem Architekten ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 300.000,- Euro (incl. Planung). Die SKB beteiligt sich zur Hälfte, max. jedoch mit 150.000,- Euro an den anfallenden und von der HWS nachzuweisenden tatsächlichen Kosten.
- Die SKB übernimmt die bestehende Küche zum Buchwert von 25.000,- Euro (die voraussichtlichen Kosten der Ertüchtigung der Ausstattung betragen etwa 15.000,- Euro).
- Das Mietvertragsangebot beinhaltet eine übliche Indexierung der Miete mit einem Schwellenwert von 10 %. Die Mietpreisindexierung lautet wie folgt:
 1. Miete vom 01.01.2022 bis 31.12.2031: Die Gesamtnettokaltmiete ändert sich ab 1.1.2027 in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % verändert hat.
 2. Miete ab 01.01.2032: Die Gesamtnettokaltmiete ändert sich ab 01.01.2032 in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % verändert hat.
- Auf die Betriebs- und Nebenkosten wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 1.000,- Euro geleistet, die jährlich abgerechnet wird.

Darüber hinaus ist jährlich ein Verwaltungshonorar an Immobilien Bremen zu zahlen. Die Höhe beläuft sich auf 2,4% der Mietkosten ohne Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in der derzeitigen Ausgangslage 3.310,- Euro jährlich bzw. 275,83 Euro monatlich, wobei die Höhe des Verwaltungshonorars bei einer Anhebung der Miete entsprechend angepasst wird.

Unabhängig von dieser mietvertraglichen Einigung wurde mit der HWS vereinbart, dass innerhalb der nächsten 5 Jahre ein Ankauf des Gebäudes durch die Stadtgemeinde Bremen unter Berücksichtigung der bis dahin geleisteten Zahlungen aus diesem Mietverhältnis geprüft wird.

C. Alternativen

Keine. Die Nutzung des ehemaligen Horthauses ist für den Ganztagsbetrieb der Schule auf den Heuen nicht verzichtbar. Andere vergleichbare Räumlichkeiten stehen in der Nähe der Schule nicht zur Verfügung.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Auf der Grundlage der oben dargestellten Kosten ergeben sich bezogen auf die kommenden Haushaltsjahre folgende konsumtive und investive Mittelbedarfe:

(in Euro)	Jahre			
	2022	2023	2024 bis 2031	2032ff
			(pro Jahr)	
konsumtiver Mittelbedarf (Gesamtnettokaltmiete p.a.)	137.905	137.905	137.905	109.373
konsumtiver Mittelbedarf (Nebenkosten p.a.)	12.000	12.000	12.000	12.000
investiver Mittelbedarf (Baukostenzuschuss plus Küchenausstattung)		150.000	0	0
Investiver Mittelbedarf (Übernahme und Ertüchtigung der Küche)	25.000	15.000	0	0
Verwaltungsgebühr IB p.a.	3.310	3.310	3.310	2.625
Gesamt	178.215	318.215	153.215	123.998

Die benötigten investiven Mittel zur Finanzierung des Baukostenzuschusses in Höhe von 150.000,- Euro sowie für die Übernahme und Ertüchtigung der Küchenausstattung in Höhe von 40.000,- Euro stehen im Haushaltsanschlag 2022 und 2023 im Haushalt der Senatorin für Kinder und Bildung bei der Haushaltsstelle 3239.812 42-1 „Für Einzelmaßnahmen zur Umstrukturierung im Schulwesen“ zur Verfügung. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der genannten Haushaltsstelle i.H.v. 165.000,- Euro erforderlich.

Die Miete und die Nebenkosten für 2022 in Höhe von 149.905,- Euro können aus Haushaltsstelle 3210.518 50-8 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ gedeckt werden. Für die Jahre 2023 bis 2031 ist das Eingehen von Verpflichtungen in Höhe von 1.378.935,- Euro für die Miet- und Nebenkosten und die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3210.518 50-8 erforderlich. Zum Ausgleich für die erteilten Verpflichtungsermächtigungen darf die bei der Haushaltsstelle 3995.790 10-5 „Investitionsreserve“ zentral veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abdeckung mit Barmitteln erfolgt in 2023 im Rahmen der Anschläge bei der Haushaltsstelle 3210.518 50-8 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“.

Die zusätzlichen Mittelbedarfe ab 2024 werden innerhalb des zur Verfügung stehenden Ressortbudgets der Senatorin für Kinder und Bildung finanziert.

Mit der Anmietung selbst sind keine personellen oder geschlechterspezifischen Auswirkungen verbunden. Von der Anmietung profitieren Jungen und Mädchen, Schülerinnen und Schüler sowie alle Beschäftigten an der Schule in gleicher Weise.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen abgestimmt. Die städtische Deputation für Kinder und Bildung und der Haushalts- und Finanzausschuss werden im Anschluss mit dieser Vorlage befasst.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung des o.g. Gebäudes unter den dargestellten Konditionen zu.
2. Der Senat stimmt für die Anmietung dem Eingehen von Verpflichtungen im Produktplan 21 in Höhe von insgesamt 1,379 Mio. Euro mit Abdeckung in den Jahren 2023 – 2031 zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung Immobilien Bremen mit der Prüfung des Ankaufs der Immobilie innerhalb der nächsten fünf Jahre zu beauftragen und hierbei die bis dahin geleisteten Zahlungen aus diesem Mietverhältnis zu berücksichtigen.