

**Stadtverordnetenversammlung
Brandenburg an der Havel**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Herr Dr.
Krombholz

Fraktion/Stadtverordnete

(zehn vom Hundert der Stadtverordneten)

Anfrage Nr.: **275/2023**

Datum: 10.10.2023

zur Behandlung in
öffentlicher Sitzung

Anfrage an den Oberbürgermeister

Betreff: Anfrage an den Oberbürgermeister zur geplanten oder bereits erfolgten Anpassung der Miete und Betriebskosten für die Anmietung von Klassenräumen für die Fontane Schule in der Wredowschen Zeichenschule

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.10.2023	Stadtverordnetenversammlung
29.11.2023	Stadtverordnetenversammlung

Anfragetext:

Die Stadt Brandenburg an der Havel ist seit dem 01.10.2004 Mieterin von größeren Teilflächen in der Wredowschen Zeichenschule, die ursprünglich durch die Volkshochschule und das von Salderm Gymnasium genutzt wurden. Die Volkshochschule hat im Frühjahr 2021 ihren Standort zur Upstallstraße 25 verlegt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wredowschen Zeichenschule befindet sich die Fontane-Grundschule (Wredowplatz 2), die seit Jahren bei den Schülerzahlen aufgewachsen ist und zusätzliche Klassenräume benötigt hat, die im eigenen Schulgebäude nicht mehr realisiert werden können.

Daher gab es mit der Wredowschen Zeichenschule seitens der Stadt die Vereinbarung, dass die Zeichenschule die komplette 1. Etage im Gebäude Wredowplatz 1 für den Schulbetrieb der Fontane-Grundschule herrichtet. Geschaffen werden sollten 3 Klassenräume sowie die notwendigen Nebenräume und Sanitäranlagen für den Unterrichtsbetrieb der Grundschule.

Die dafür notwendigen Umbaukosten (inkl. Bauantrag, Brandschutzkonzept und Anpassungen an die Statik) beliefen sich gemäß Hauptausschussvorlage 103/2022 auf ca. 472.000,- €.

Der im Jahr 2022 an die Wredowsche Zeichenschule zu leistende Mietzins in Höhe von 7.865 €/Monat entsprach bei den zu diesem Zeitpunkt angemieteten Flächen einem Preis von **7,14 €/m²** und entsprach damit der ortsüblichen Miete im Rahmen des Gewerbemietenspiegels der IHK Potsdam für die Stadt Brandenburg an der Havel. Die Neustrukturierung des Objektes (Auszug Volkshochschule dafür neu 1. Etage Nutzung der umgebauten Räumlichkeiten durch die Fontane-Grundschule) führte gemäß damaliger Beschlussvorlage insgesamt zu einer Verringerung der bisher von der Stadt Brandenburg angemieteten Mietfläche von 1.104,44 m² auf 845,28 m². Ausgehend von dem beizubehaltenden und damals vereinbarten monatlichen Mietzins von 7.865 € ergab sich gemäß Vorlage zukünftig ein Mietpreis von **9,30 €/m²**.

Seitens der Verwaltung wurde damals in der Begründung der Vorlage 103/2022 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der von der Stiftung zu finanzierenden Umbaukosten in Höhe von

472.000 € über einen Zeitraum von 20 Jahren und die daraus resultierende Refinanzierungsbelastung ein Zuschlag von 2,16 €/m² angemessen und nachvollziehbar sei. Ein Mietpreis von 9,30 €/m² wurde im Rahmen der Besprechung der Vorlage 103/2022 in den Fachausschüssen von einigen Stadtverordneten bereits als sehr hoch angesehen. Letztendlich fand die Vorlage aber eine Mehrheit.

Auf Grundlage der Vorlage Nr. 103/2022 wurde im Mai letzten Jahres die Verwaltung mit der Verlängerung des Mietvertrages für das Objekt Wredowplatz 1 für die Dauer von 20 Jahren zu den nachfolgenden Bedingungen beauftragt:

- Für die Mietdauer vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2043 wird der bisher vereinbarte monatliche Mietzins in Höhe von 7.865 € vereinbart.
- Die Vertragsparteien vereinbaren ferner jeweils eine Anpassung des o.g. Mietzinses um 2,0% für den Ablauf von 2 Kalenderjahren, ohne dass dies einer gesonderten Ankündigung bedarf. Die Mietzinsanpassung wird erstmals zum 01.01.2025 wirksam.
- Eine nochmalige Verlängerung der Mietzeit um weitere 4 Kalenderjahre gilt als vereinbart, sofern nicht eine der beiden Vertragsparteien 12 Monate vor Ablauf der vorherigen Vertragszeit dieser Verlängerung widerspricht oder den Vertrag fristgerecht kündigt.

Im Rahmen der laufenden Haushaltsberatungen wurde vom Kämmerer eine Liste mit Ansatzänderungen im Haushaltsplan verteilt. Hier ist unter der Position 3 aufgeführt, dass es erhebliche Ansatzserhöhungen in den kommenden 4 Haushaltsjahren geben soll auf Grund Anpassung Mieten und Betriebskosten nach Ausbau neuer Klassenräume für die Fontane Schule in der Wredowschen Zeichenschule.

Diese Mietanpassung würde eine erhebliche Veränderung der durch den Hauptausschuss beschlossenen Grundlagen darstellen und wurde in keinem Ausschuss bislang seitens der Verwaltung erwähnt oder angekündigt. Gemäß Beschluss 103/2022 wäre erstmals ab 01.01.2025 eine Mietanpassung um 2 % möglich.

Aus diesem Grund bitte ich um Beantwortung nachfolgenden Fragen zur kommenden SVV:

1. Warum gab oder gibt es zu den geplanten Mietkonditionsänderungen keine Beschlussvorlage an die Stadtverordneten, da ja offenkundig wesentlich von den im

Rahmen der Hauptausschussvorlage 103/2022 beschlossenen Konditionen abgewichen werden soll?

2. Wie hoch war/ist der bisher vereinbarte Mietzins (Gesamtsumme und pro m²)?
3. Wie hoch ist aktuell die ortsübliche Miete im Rahmen des Gewerbemietenspiegels?
4. Wie hoch soll der zukünftige Mietzins sein (Gesamtsumme und pro m²)? Das wäre eine Steigerung um wieviel %?
5. Warum sollen die Bedingungen und Konditionen des bestehenden Mietvertrages mit der Wredowschen Zeichenschule in der bestehenden Form nicht fortgeführt werden?
6. Hat die Wredowsche Zeichenschule einen höheren Mietzins als vertraglich vereinbart begehrt? Wenn ja warum?
7. Ist die Stadt rechtlich zur Zahlung einer höheren Miete verpflichtet?
8. Wurde seitens der Stadt bereits eine Zusage zur Übernahme höherer Mietkosten gegeben oder diese schriftlich vereinbart?
9. Welche Funktion haben Sie in der Stiftung der Wredowschen Zeichenschule?

.....
Unterschrift/en

Begründung:

Anlagen: