

Stadt Brandenburg an der Havel
DER OBERBÜRGERMEISTER

Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

An die Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Brandenburg an der Havel

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSKUNFT ERTEILT
Oberbürgermeister Steffen Scheller

Dienstszitz im Altstädtischen Rathaus
Altstädtischer Markt 10
14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: (03381) 58 70 01
Fax: (03381) 58 70 04
E-Mail: oberbuergemeister@
stadt-brandenburg.de

Anfrage Nr. 275/2023 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Herr Dr. Krombholz, an den Oberbürgermeister zur Sitzung der SVV am 25.10.2023 zur geplanten oder bereits erfolgten Anpassung der Miete und Betriebskosten für die Anmietung von Klassenräumen für die Fontane Schule in der Wredowschen Zeichenschule

DATUM

16.10.2023

UNSER ZEICHEN
SVBRB-Gb1-GLM

IHR ZEICHEN/SCHREIBEN VOM
DATUM/ZEICHEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

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?*

Der vorgenannte Beschluss 103/2022 des Hauptausschusses hat im Grundsatz den Weg frei gemacht für eine Vertragsverlängerung mit der Wredowschen Zeichenschule über die nächsten 20 Jahre damit die notwendigen Refinanzierungsaufwendungen der Stiftung Wredowsche Zeichenschule für den durch die Stadt Brandenburg an der Havel erbetenen Umbau für die Erweiterung des Schulangebotes der Fontaneschule sichergestellt sind. Zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage waren der Verwaltung sowie der Stiftung lediglich Investitionskosten von 470.000 € bekannt. Auf Basis dieser Investitionskosten wurde mit der Stiftung der Beschlussvorlage zu Grunde liegende Mietzins verhandelt. Der entsprechende 9. Nachtrag zum Mietvertrag wurde mit den Konditionen gem. des Beschlusses 103/2022 am 01.01.2023 rechtswirksam.

Mit Schreiben vom 04.05.2023 wandte sich die Stiftung Wredowsche Zeichenschule an den Beigeordneten Herrn Barz und informierte darüber, dass es infolge der Baupreisinflation sowie im Ergebnis unerwarteter Auflagen aus dem Denkmalschutz, dem Brandschutz sowie statischer Erfordernisse zu einem Investitionskostenanstieg auf 650.000 € gekommen ist und die mit dem 9. Nachtrag vereinbarten Mietkosten mit Blick auf die Refinanzierung nicht mehr auskömmlich sind.

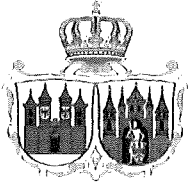
BANKVERBINDUNGEN
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 3611 6600 26
BIC: WELADED1PMB

Brandenburger Bank
IBAN: DE81 1606 2073 0000 5055 60
BIC: GENODEF1BRB

Postbank Berlin
IBAN: DE65 1001 0010 0651 8191 09
BIC: PBNKDEFF100

Steuernummer: 048/144/00560
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 13 ZZZ 00000018553

DATENSCHUTZ
Hinweise zur Datenverarbeitung und
zum elektronischen Schriftverkehr:
www.stadt-brandenburg.de/datenschutz



Der im Auftrag der Stadt Brandenburg an der Havel tätig gewordene Bauherr „Stiftung“ ist mit dem Anstieg der Baukosten um 38% unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten. Juristisch formuliert ergab sich durch den äußerst kurzfristig so deutlich erfolgenden Anstieg der Kosten eine Sachlage, die sich außerhalb der im Vertrag erfolgten Risikoverteilung und der darin enthaltenen Anpassungsmechanismen für (normale) Kostenentwicklungen lag, so dass aus Sicht der Verwaltung eine Störung der Geschäftsgrundlage vorlag. Als sachgerechte Lösung wurde dann die erfolgte Anpassung des Mietzinses vorgenommen. Angesichts der besonderen Entstehungsgeschichte der vertraglichen Abrede zur Durchführung der Baumaßnahmen und des Seitens der Stiftung hierbei gezeigten Entgegenkommens erfolgte die Vereinbarung auch im Hinblick auf den Erhalt der Reputation der Stadt als zuverlässiger und fairer Vertragspartnerin.

Die Zuständigkeit des Hauptausschusses für den ursprünglichen Vertragsschluss ergab sich angesichts der zunächst unüblich langen Laufzeit, welche in der Notwendigkeit der Refinanzierung der Baukosten begründet war. Die später erfolgende, durch die drastische Kostenentwicklung notwendige Vertragsanpassung hinsichtlich des Mietzinses, wurde dann als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt.

2. Wie hoch war/ist der bisher vereinbarte Mietzins (Gesamtsumme und pro m²)?

Im 9. Nachtrag auf Grundlage des Beschlusses 103/2022 des Hauptausschusses der Stadt Brandenburg an der Havel war eine monatliche Miete von 7.865,00 €, dies entspricht 9,30 €/m² vereinbart.

3. Wie hoch ist aktuell die ortsübliche Miete im Rahmen des Gewerbemietpreises?

Zieht man den aktuellsten zur Verfügung stehenden Gewerbemietpreis der IHK von 2019 heran ergäbe sich ein ortsüblicher Mietpreis von 6,00 bis 12,50 €/m² für Büroräume je nach Lage oder Nutzwert. Die vorgenannten Mietpreise verstehen sich ausdrücklich als Orientierungswerte und bilden den Preisstand zum Zeitpunkt 2019 ab.

Die hier angemieteten Räume sind aber auf dem örtlichen Gewerbemietmarkt wegen ihrer öffentlichen Aufgabe als Klassenräume nur bedingt vergleichbar, handelt es sich doch nicht um Büroräume im klassischen Sinne. Der Klassenraum als Basis für die Pflichtaufgabe Schule findet nicht im Gewerbemietmarkt wieder. Wegen ihrer speziellen baurechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Erfordernisse (z. B. Schulbaurichtlinie Brandenburg) sind Klassenräume auch eher höherwertiger als allgemeiner Büroraum zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund ist der mit dem 9. Nachtrag vereinbarte Mietzins in Höhe von 9,30 €/m² auch durchaus als angemessen zu bewerten. Die vereinbarten 9,30 €/m² beinhalten neben dem Grundmietzins von 7,14 €/m² bereits einen Aufschlag von 2,16/m² auf der Basis der seinerzeit ermittelten Investitionskosten von 470.000 €.

4. Wie hoch soll der zukünftige Mietzins sein (Gesamtsumme und pro m²)?

Der mit dem 10. Nachtrag vereinbarte Mietzins beträgt 9.949,00 €. Dies entspricht 11,77 €/m².



5. *Warum sollen die Bedingungen und Konditionen des bestehenden Mietvertrages mit der Wredowschen Zeichenschule in der bestehenden Form nicht fortgeführt werden?*

Die mit dem 10. Nachtrag vereinbarten vertraglichen Änderungen betreffen ausschließlich die Anpassung der Miethöhe infolge der gestiegenen Investitionskosten. Alle anderen vertraglichen Konditionen bleiben unberührt.

Zu den Beweggründen der Anpassung siehe Antwort zu Frage 1.

6. *Hat die Wredowsche Zeichenschule einen höheren Mietzins als vertraglich vereinbart begehrt? Wenn ja warum?*

Die Stiftung Wredowsche Zeichenschule hat mit Schreiben vom 04.05.2023 infolge der um 38% gestiegenen Investitionskosten eine Mietpreisanpassung auf 11.011,00 €/Monat, dies entspräche 13,03 €/m² begehrt. Wie Sie der Beantwortung der Frage 4 entnehmen können haben wir diesseits nach Prüfung aller Umstände jedoch nur einer Anpassung auf 9,949,00 € bzw. 11,77 €/m² zugestimmt. Der Investitionskostenzuschlag auf den eigentlichen Grundmietzins von 7,14 €/m² wurde unter Berücksichtigung aktueller Refinanzierungskonditionen bei Kreditinstitutionen von 2,16 €/m² auf 4,63 €/m² aufgestockt. Damit ist sichergestellt, dass die Stiftung Wredowsche Zeichenschule ihren Zahlungsverpflichtungen aus der getätigten Investition im Interesse der Stadt Brandenburg an der Havel nachkommen kann.

7. *Ist die Stadt rechtlich zur Zahlung einer höheren Miete verpflichtet?*

Die Antwort entnehmen Sie bitte meinen Ausführungen aus den Beantwortungen der vorausgegangenen Fragen.

8. *Wurde seitens der Stadt bereits eine Zusage zur Übernahme höherer Mietkosten gegeben oder diese schriftlich vereinbart?*

Der 10. Nachtrag mit dem Mietpreis von 9.949,00 €/Monat wurde im Juni 2023 rückwirkend für den 01.01.23 rechtswirksam unterzeichnet.

9. *Welche Funktion haben Sie in der Stiftung der Wredowschen Zeichenschule?*

Als Oberbürgermeister der Stadt Brandenburg an der Havel bin ich im Kuratorium der Stiftung Wredowsche Zeichenschule tätig. In die Bearbeitung dieses Vorganges war ich persönlich nicht eingebunden.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Scheller