STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister

DB/Vorlage Nr. **BV/631/2011**
Datum: 25.08.2011 zur Behandlung in Sitzung: **- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Genehmigung des Geschäftsraummietvertrages Kupferhammer Weg 14-18

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	22.09.2011	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Geschäftsraummietvertrag vom 31.08.2011 zwischen der Stadt Eberswalde und der Fügetechnik Berlin-Brandenburg Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt), vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Carl Paulick, mit Geschäftssitz im Kupferhammer Weg 14-18, 16225 Eberswalde, über die auf dem Grundstück Kupferhammer Weg 14-18 stehenden Geschäfts-räume (ehemaliger Standort der Freiwilligen Feuerwehr Eberswalde) nebst Nutzung der Außenanlagen zwecks Errichtung einer Produktionsstätte für Bauteile aus Hochleistungskeramik wird hiermit genehmigt.

Boginski
Bürgermeister

Fin. Auswirkungen: Ja: ☒ Nein: ☐					
Haus-haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand
a) Ergebnishaushalt:					
2011	Ertrag	11.17.	441100	89.300,- €	2.800,- €
2011	Aufwand	11.17.	524100	38.900,- €	2.800,- €
2012	Ertrag	11.17.	441100	74.800,- €	8.400,- €
2012	Aufwand	11.17.	524100	38.300,- €	8.400,- €
2013	Ertrag	11.17.	441100	74.800,- €	12.392,80 €
2013	Aufwand	11.17.	524100	38.300,- €	8.400,- €
2014	Ertrag	11.17.	441100	74.800,- €	20.378,40 €
2014	Aufwand	11.17.	524100	38.300,- €	8.400,- €
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2011	Einzahlung	11.17.	641100	89.300,- €	2.800,- €
2011	Auszahlung	11.17.	724100	38.900,- €	2.800,- €
2012	Einzahlung	11.17.	641100	74.800,- €	8.400,- €
2012	Auszahlung	11.17.	724100	38.300,- €	8.400,- €
2013	Einzahlung	11.17.	641100	74.800,- €	12.392,80 €
2013	Auszahlung	11.17.	724100	38.300,- €	8.400,- €
2014	Einzahlung	11.17.	641100	74.800,- €	20.378,40 €
2014	Auszahlung	11.17.	724100	38.300 ,- €	8.400,- €

Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: ☐
nicht erforderlich: ☒

Erläuterung:
Für die Zeit vom 01.09.2011 bis zum 31.08.2013 ist vereinbart, dass der Mieter keine Miete schuldet, d.h. mit der Zahlung der Miete in Höhe von 998,20 €/mtl. wird zum 01.09.2013 begonnen.
Die aufgrund der Mietfreiheit ersparten Beträge werden für die Instandsetzung und Herrichtung der Geschäftsräume als Betriebsstätte genutzt. Betriebskostenvorauszahlungen werden zunächst in Höhe von 700,- €/monatlich ab dem 01.09.2011 gezahlt.

Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:	Mitzeichnung Dezernent/in:

Sachverhaltsdarstellung:

Das vertragsgegenständliche Grundstück Kupferhammer Weg 14-18 wurde bis zur Jahresmitte 2011 durch die Freiwillige Feuerwehr Eberswalde genutzt.

Bereits im Herbst 2010 ist das vorgenannte Grundstück mit einer Größe von 4.562 qm inklusive der aufstehenden Gebäude auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens zum Kaufpreis in Höhe von 180.000,- € öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben worden. Akzeptable Kaufangebote konnten nicht verzeichnet werden.

Zum Jahreswechsel 2010/2011 meldete sich Herr Carl Paulick für ein noch zu gründendes Unternehmen aus dem EXIST-Forschungsprojekt „Fügetechnik Berlin“, welches als Ausgründungsprojekt im Forschungstranfer an der BAM (Bundesanstalt für Materialforschung und –prüfung Berlin auf der Suche nach geeigneten Gewerberäumen für die Produktion von Keramikbauteilen für den industriellen Einsatz ist.

Nach ausgiebiger Besichtigung und positiver Prüfung des Standortes Kupferhammer Weg 14-18 unterbreitete Herr Paulick der Stadt Eberswalde den Vorschlag, das Grundstück für gewerb-liche Zwecke zunächst anmieten und zu einem späteren Zeitpunkt ankaufen zu wollen.

Der vorbehaltlich der Genehmigung durch den Hauptausschuss der Stadt Eberswalde geschlossene und sodann rückwirkend zum 01.09.2011 wirksam werdende Mietvertrag ist im Büro der Stadtverordneten zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die wesentlichen Vertragsinhalte sind im Folgenden dargestellt:

Hinsichtlich der vertraglichen Konditionen und insbesondere angesichts des baulichen Zustandes der Gebäude einigten wir uns auf die im Geschäftsraummietvertrag festgelegte Nettokaltmiete von 998,20 € (2,30 € x 434 qm) für die zu nutzende Gebäudefläche sowie einer Mietfreiheit für die ersten zwei Mietjahre. Mittels der Gewährung der 2-jährigen Mietfreiheit soll es dem Gründerteam der Fügetechnik Berlin-Brandenburg Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt), bestehend aus 4 Personen (2 Dipl.-Ingenieure, 1 Dipl.-Physiker und 1 Dipl.-Kauffrau) ermöglicht werden, mit dem nicht geschuldeten Betrag in Höhe von rd. 24.000,- € die Produktionsstätte entsprechend den baulichen und technischen Bedürfnissen herzustellen und die Stadt Eberswalde von Instandhaltungs- und Setzungsmaßnahmen freizustellen.

Des Weiteren ist eine unbefristete Laufzeit des Mietverhältnisses vereinbart worden, bei der die Stadt Eberswalde frühestens nach Ablauf von 5 Jahren berechtigt sein soll, ordentlich zu kündigen, um dem Aufbau des Unternehmens sowie der Pilotproduktion die notwendige Sicherheit zu geben.

Hinsichtlich der erklärten Absicht, das Gesamtgrundstück käuflich erwerben zu wollen, ist vereinbart worden, dass sich die Kaufabsicht spätestens bis zum Ablauf von 3 Mietjahren in dem Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Kaufpreis in Höhe von 180.000,- € manifestiert haben muss und bei Abstandnahme von dem Kauf eine Entschädigung in Höhe von 5 % des Kaufpreises zahlen ist.