

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/957/2013**

Datum: 25.03.2013

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
41 - Kulturamt

Betrifft: Begegnungsstätte Bahnhof, Bahnhofstraße 32, 16227 Eberswalde - Ermächtigung zum Abschluss von Geschäftsraummietverträgen (Ergänzung des Beschlusses-Nr.: H 104/23/10)

Beratungsfolge:

Ausschuss für Kultur, Soziales und Integration	16.04.2013	Vorberatung
Hauptausschuss	18.04.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, den Beschluss-Nr.: H 104/23/10 „Begegnungsstätte Bahnhof, Bahnhofstraße 32, 16227 Eberswalde - Ermächtigung zum Abschluss von Geschäftsraummietverträgen“ so zu erweitern, dass auch eine Vermietung an natürliche Personen und nicht gemeinnützige juristische Personen zu nicht marktüblichen Preisen möglich ist, wenn ein besonderes öffentliches Interesse gegeben ist. In einem solchen Fall ist vertraglich festzulegen, dass nur im Falle einer Gewinnerwirtschaftung eine Mietzahlung für das zurückliegende Jahr erfolgt.

Die Verwaltung informiert die zuständigen Ausschüsse über eine Vermietung und einen Mieterwechsel.

Boginski
Bürgermeister

Fin. Auswirkungen: Ja: X Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
2013	Ertrag Miete	36.62.01.7	441100	0,00	12,00
2014					
2015					
2016					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
	Einzahlung Miete	36.62.	641100	0,00	12,00
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: X Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Mit der Beschlussvorlage BV/456/2010 wurde die Verwaltung in die Lage versetzt Geschäftsraummietverträge mit gemeinnützigen Trägern mit bezuschusster Miete abzuschließen.

Das besondere öffentliche Interesse besteht zum einen darin, die Immobilie weiter zu nutzen und nicht leer stehen zu lassen, da dies der Bausubstanz schadet und auch Leerstand Unterhaltungskosten produziert, die im Falle einer Vermietung von den Nutzern getragen werden. Eine Nutzung ist also in jedem Fall aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen wünschenswert.

Ein besonders öffentliches Interesse liegt darüber hinaus vor allem dann vor, wenn die Begegnungsstätte als Ort genutzt wird, der den sozialen Zusammenhalt in Eberswalde, insbesondere im Ortsteil Finow, fördert. Dies kann durch Angebote und Dienstleistungen sowohl in sozialer als auch in kultureller Hinsicht erfolgen.

Inzwischen zeigt sich, dass auch natürliche Personen und nicht gemeinnützige juristische Personen in diesem Bereich der sozialen und kulturellen Dienstleistungen tätig sind und potenzielle Nutzer des Gebäudes darstellen.

Auch im Falle von nicht-gemeinnützigen Mietern ist ein kostendeckender oder gar gewinnbringender Betrieb nur schwer herzustellen, eine ortsübliche Mietzahlung würde eine Nutzung durch Mieter aus dem o. g. Kreis ökonomisch verunmöglichen.

Da eine Bezuschussung von nicht gemeinnützigen Trägern nur teilweise durch die Förderrichtlinien möglich ist soll im Falle einer Vermietung an natürliche Personen oder nicht gemeinnützige juristische Personen eine Vermietung daher zu einem symbolischen Preis von 1€ pro Monat pauschal erfolgen. Zugleich wird eine Mietzahlung von der Höhe des erwirtschafteten Überschusses wie folgt festgelegt:

Der Mieter legt jeweils im Februar eine Gewinn- und Verlustrechnung für das vorherige Jahr vor. Von etwaigen erwirtschafteten Gewinnen aus dem Vorjahr werden vom Mieter:

bei einem Überschuss von bis zu 10.000€ 20%

bei einem Überschuss von 10.001€ bis 20.000€ 35%

bei einem Überschuss ab 20.001€ 50%

des Überschusses als Mietzahlung für das Vorjahr geleistet. Die maximale Höhe der Jahresmiete wird auf der Grundlage einer ortsüblichen Miete in Höhe von monatlich 4€/m² errechnet. Auf Verlangen ist dem Vermieter die Richtigkeit der vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnung nachzuweisen; die hierzu erforderlichen Unterlagen sind dem Vermieter oder einem von ihm beauftragten Vertreter offenzulegen.

Die Verwaltung ist berechtigt, die o. g. Prozentsätze im Rahmen von Verhandlungen anzupassen.