

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/1047/2016
Auskunft erteilt:	Herr Kemper
Ruf:	492-2330
E-Mail:	KemperJ@stadt-muenster.de
Datum:	10.11.2016

Betrifft

Vergünstigte Bereitstellung von Immobilien durch Mietverträge

Beratungsfolge

30.11.2016 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
Bericht

Bericht:

Die SPD-Ratsfraktion hat am 25.11.2015 beantragt:

„Die Verwaltung wird gebeten, in einer Berichtsvorlage darzustellen, inwieweit bestehende Mietvergünstigungen der Stadt Münster an Dritte aus heutiger Sicht noch sinnvoll sind. Zu prüfen ist, welche Vergünstigungen beibehalten werden sollen oder gegebenenfalls aufgegeben werden können.“

Die FDP-Ratsfraktion hat am 25.11.2015 beantragt:

„Rechtzeitig im ersten Halbjahr 2016, jedenfalls aber vor einem Fristablauf, werden durch die Verwaltung alle Mietverträge geprüft, die ab dem 01.01.2017 anpassungsfähig sind. Dabei soll geprüft werden, ob die Notwendigkeit einer weiteren Bezuschussung durch vergünstigte Mietverträge noch besteht oder ob eine Reduzierung dieser Bezuschussung erfolgen kann. Die Mietverträge, die in den folgenden Jahren anpassungsfähig werden, soll die Verwaltung unaufgefordert jeweils auch dieser Prüfung unterziehen.“

Mit Vorlage V0313/2012 hat der Rat beschlossen, dass die indirekten Förderungen durch Mietvergünstigungen nicht in Frage gestellt werden. Weiterhin hat der Rat die Verwaltung beauftragt, bei auslaufenden Verträgen und /oder Vertragsanpassungen Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen und den zuständigen Gremien darüber zu berichten. Das wird seit dem auch so umgesetzt.

Die Mietvergünstigungen werden im Zuschussbericht als Anlage zum Haushaltsplan dargestellt. Bei den Mietvergünstigungen handelt es sich nicht Zuschüsse im klassischen Sinne. Mittel fließen hierbei nicht. Zur Ermittlung der Mietvergünstigung werden die kalkulatorischen Aufwendungen des jeweiligen Objektes (Abschreibung, Bauunterhaltung und Verwaltungskostenpauschale) zuzüglich der Nebenkosten den Erträgen aus der Vermietung gegenübergestellt.

Die Einschätzung bzw. Bewertung, ob die Bezuschussung einzelner Vereine, Vereinigungen etc. durch die indirekte Förderung durch die vergünstigte Bereitstellung von Immobilien noch sinnvoll

ist, kann nur in den entsprechenden Fachämtern (Kulturamt, Sozialamt, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Sportamt und im Einzelfall von den Bezirksvertretungen) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement mit öffentlicher Berichtsvorlage V/0278/2016 am 27.04.2016 darüber informiert, dass die Fachämter aufgefordert werden, entsprechende Stellungnahmen abzugeben.

Auf der Basis der vorliegenden Stellungnahmen der Fachämter wird der Ausschuss unterrichtet und das weitere Vorgehen/Verfahren im Einzelfall wie folgt vorgeschlagen:

1. Heumannsweg 127; Jugendverkehrsschule:

Kurzinfo:

Stadt Münster vermietet seit 1987 der Verkehrswacht Münster eine Teilfläche aus dem Grundstück Heumannsweg 127. Die Mietfläche im Gebäude beträgt rd. 272 qm. Der Vertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten jeweils zum Ende eines Monats gekündigt werden. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 9.024 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK: 9.024 € abzüglich Mieterträge 0,00 €). Das erforderliche Inventar sowie die notwendigen technischen und schulischen Einrichtungen stellt die Stadt. Die Stadt trägt die Unterhaltung des Gebäudes einschließlich der Schönheitsreparaturen, die Kosten der Pflege der Außenanlage einschließlich der Einfriedigung und die Betriebskosten der Jugendverkehrsschule einschließlich der Wartungskosten. Die Verkehrswacht trägt die Personalkosten, die Wartungskosten für die Fahrzeuge, die Verwaltungsausgaben einschließlich der Fahrkosten, Porto, Fracht sowie die Kosten für Lehr- und Prüfungsmaterial.

Stellungnahme des Fachamtes (Schulamt):

Die Stadt zahlt der Verkehrswacht seit 01.01.1990 einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 75 % der von ihr zu tragenden jährlichen Betriebskosten der Jugendverkehrsschule, höchstens jedoch 7.860 € (ergänzende Vereinbarung).

Laut Runderlass des Ministeriums für Schule und Weiterbildung vom 14.12.2009 „Verkehrserziehung und Mobilitätsbildung in der Schule“ bildet das Radfahrtraining im Schonraum neben der eigenständigen Bewältigung des Schulweges einen weiteren Schwerpunkt in der Schuleingangsphase. Es soll die Schülerinnen und Schüler befähigen, Fertigkeiten im Umgang mit dem Fahrrad zu entwickeln und ihr Umfeld bewusst wahrzunehmen, um sich sicher darin zu bewegen. Das Radfahrtraining wird als Bestandteil einer umfassenden psychomotorischen Erziehung in Form einer systematischen Radfahrausbildung in den Klassen 3 und 4 fortgesetzt und soll zu einer Verbesserung des Verkehrsverhaltens der Schülerinnen und Schüler im öffentlichen Verkehrsraum beitragen.

Die Jugendverkehrsschulen sollten - wo möglich und zweckmäßig - als außerschulischer Lernort für die verkehrspraktischen Übungen genutzt werden. Die pädagogische Arbeit in der Jugendverkehrsschule ist integrierter Bestandteil der Verkehrserziehung und Mobilitätsbildung in der Schulen.“

Die Verkehrswacht Münster sieht die Aufgabe der Jugendverkehrsschule Münster vorrangig in der gefahrlosen und praxisnahen Radfahrausbildung von Grundschulern. Zur Einübung erster Sicherheit im Straßenverkehr stehen ein Verkehrsparcours und ein Schulungsraum zur Verfügung. Die Kinder können 86 Fahrräder aller Größen, Tretroller und Kettcars nutzen.

Die Jugendverkehrsschule wurde laut Geschäftsbericht der Verkehrswacht Münster im Jahr 2015 von Kindern aus 218 Schulklassen der 3. und 4. Jahrgänge besucht, die dort unter Anleitung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verkehrswacht ein Radfahrtraining absolviert haben. Hinzu kamen die Kinder aus Förderschulen und Kitas, so dass mehr als 5.000 Kinder im sicheren Umfeld der Jugendverkehrsschule an den Straßenverkehr herangeführt wurden.

Darüber hinaus werden nachmittags Angebote für Flüchtlinge vorgehalten, um diese auf die Teilnahme am Straßenverkehr vorzubereiten.

Der Radfahrausbildung sollte nach Einschätzung des Amtes für Schule und Weiterbildung gerade in der fahrradfreundlichen Stadt Münster eine besondere Bedeutung zukommen, weil der Radverkehr mit einem umfangreichen Radwegnetz einen großen Anteil am Gesamtverkehr hat. Es wird daher vorgeschlagen, die Arbeit der Jugendverkehrsschule im bisherigen Maße weiter zu unterstützen und zu fördern.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung empfiehlt, die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung beizubehalten.

2. Gartenstraße 123; Filmwerkstatt Münster

Kurzinfo:

Seit dem 01.11.1981 nutzt die Filmgruppe Münster e.V. am o.g. Standort Räume mit einer Gesamtgröße von ca. 168 qm als Filmbüro. Der Vertrag kann jeweils mit einer Frist von 3 Monaten bis zum Ende eines Monats gekündigt werden. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 4.110 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK:5.461 € abzüglich Mieterträge 1.350 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Kulturamtes):

Die Filmgruppe Münster e.V. als Träger der Filmwerkstatt hat 1981 zusammen mit der damaligen Theaterinitiative Münster das ehemalige Pumpenhaus an der Gartenstraße 123 von der Stadt Münster übernommen. Gemeinsam wurden die Räume in Eigenleistung von beiden Gruppen instand gesetzt. Die Gruppen erhielten neben Betriebskostenförderungen eine Mietfreistellung als Förderung. Die Mietfreiheit für die Filmgruppe besteht nach wie vor.

Aus Sicht des Kulturamtes ist es notwendig, diesen Teil der Förderung unbedingt aufrecht zu erhalten. Die Filmwerkstatt leistet einen kontinuierlichen Beitrag zum Kulturgschehen insbesondere zur Filmarbeit in Münster, der gerade in den letzten Jahren zunehmend wichtiger und unverzichtbarer geworden ist. Die Filmwerkstatt Münster ist als regionales Zentrum für den Film in Münster, in NRW und über diese Grenzen hinaus aktiv und bekannt. Die Mitglieder des Vereins (Filmemacher, Produzenten etc. sorgen für ein breites Angebot im gesamten Bereich des Filmschaffens: Produktionen, Seminare, Filmfestival Münster, Halbtotale, Medien- und Filmprojekte sowie der Filmclub Münster und neuerdings der „Zebra-Film-Festival“ als größte Filmwerkstatt Münster erfolgt projektbezogen und durch einen festgeschriebenen Betriebskostenzuschuss.

Einen Anlass zur Kündigung des bestehenden Vertrages gibt es nicht. Die Mietfreiheit sollte unbedingt beibehalten werden.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung empfiehlt, die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung beizubehalten.

3. Angelmodder Weg 97; Heimatfreunde Angelmodde e.V.

Kurzinfo:

Die Heimatfreunde Angelmodde e.V. nutzen am o.g. Standort das Gallitzin-Haus als Begegnungsstätte. Die Nutzfläche beträgt ca. 136 qm. Das Mietverhältnis hat am 01.02.1992 begonnen endet am 31.08.2018, wenn eine der Parteien bis zum 31.01.2017 kündigt. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 5.257 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK:5.687 € abzüglich Mieterträge 430 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Bezirksverwaltung):

(Auszug) In dem gemeinnützigen und eingetragenen Verein „Heimatfreunde Angelmodde“ haben sich über 150 Bürgerinnen und Bürger und alle Vereine aus dem Stadtteil Angelmodde zusammengefunden, um Heimat und Kultur in dieser bis 1975 selbständig gewesenen Gemeinde zu pflegen.

Der Verein „Heimatfreunde Angelmodde“ ist seit 26 Jahren für den Stadtteil eine wichtige Einrichtung der Heimat- und Kulturpflege und der Begegnung. Durch seine Aktivitäten hält er die Geschichte des Ortes lebendig und erinnert an seine wohl bekannteste Einwohnerin, die Gräfin von Gallitzin. Daneben fördert er die Kommunikation und Begegnung im Stadtteil durch die offene Begegnungsstätte im Haus.

Das Haus zeigt permanent eine Ausstellung über das Leben und Wirken der von Gallitzin. Vorübergehende Ausstellungen sind der Ortsgeschichte und der Kunst gewidmet. Die Bezirksvertretung Südost unterstützt seit langem die Aktivitäten des Vereins, die unmittelbar mit dem Gallitzinhaus verbunden sind. Eine Kündigung des Mietverhältnisses würde dem Verein die Existenzgrundlage entziehen und dem Stadtteil eine Begegnungsstätte nehmen.

Aus Sicht der Bezirksverwaltung Südost muss der Mietvertrag und die Förderung weitergeführt werden, damit der Verein „Heimatfreunde Angelmodde“ weiterhin aktiv Heimat in Angelmodde pflegen kann und eine Begegnungsstätte für alle erhalten bleibt.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung empfiehlt, die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung beizubehalten.

4. Am Hohen Ufer 111 a; Kleiderkammer**Kurzinfo:**

Der katholischen Kirchengemeinde St. Ida wurden im Jahr 2001 sechs Container mit einer Nutzfläche von rd. 99 qm für die Einrichtung einer Kleiderkammer auf dem Sportgelände des SCG kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die Stadt Münster trägt die Bauunterhaltung für die bei der Aufstellung bereits gebrauchten Container. Der Vertrag ist mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Monats kündbar. Auf Grund der aktuell flüchtlingsbedingt hohen Bedarfe wurden von der Kirche zwei weitere Container erworben und an die bestehende Anlage der Stadt angeschlossen. Die neuen Container im Eigentum der Kirche wurden durch Spenden finanziert. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 5.349 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK:5.899 € abzüglich Mieterträge 550 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Sozialamt):

Der Bedarf an der Anlage (einschließlich der inzwischen durchgeführten Erweiterung) wird bestätigt. Die Kleiderkammer Südost unterstützt die Aufgabenwahrnehmung des Sozialamtes bei der Versorgung von Menschen mit geringem Einkommen.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Auf Grund der Bauweise einer Containeranlage und des Standortes handelt es sich um eine Interimsnutzung. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse einer zusammenhängenden Containeranlage führen auf Sicht zu Problemstellungen in der Kostenverantwortung und machen eine Neuregelung erforderlich. Die Verwaltung steht zurzeit in Verhandlung mit der Kirchengemeinde. Ziel ist es, die Container in das Eigentum der Kirchengemeinde zu übertragen. Die Kirchengemeinde kann so über den Bestand der Anlage an diesem Interimsstandort in eigener Verantwortung entscheiden.

Unabhängig von diesem Verhandlungsergebnis wird die Verwaltung die indirekte Förderung für die kostenfreie Zurverfügungstellung des Grundstückes beibehalten.

5. Zum Häpper 5, Wasserverband Hiltrup-Amelsbüren

Kurzinfo:

Der Wasserverband nutzt seit dem 11.01.1984 zwei Büroräume mit einer Größe von ca. 50 qm im o.g. Gebäude. Der Vertrag kann bis zum 31.12.2016 zum 01.04.2017 gekündigt werden. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 1.558 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK: 2.325 € abzüglich Mieterträge 767 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Tiefbauamt):

Der Wasserverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Daher ist eine indirekte Förderung weiterhin sinnvoll.

Anmerkung des Amtes für Immobilienmanagement: Die Unterhaltung der Gewässer ist durch eine Satzung der Stadt Münster geregelt. Die Unterhaltungsverbände legen den ihnen aus der Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung entstehenden Aufwand innerhalb ihres Gebietes auf die Erschwerer (z. B. Abwassereinleiter) und die Gemeinden im seitlichen Einzugsgebiet im Verhältnis ihrer Gebietsteile im Einzugsgebiet durch Gebührenerhebung um. Auch Mietaufwendungen werden durch die Gebühren refinanziert. Eine Bezuschussung ist insofern nicht erforderlich.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung prüft zurzeit die Möglichkeiten einer Mietanpassung und wird den Ausschuss in der nächsten Berichtsvorlage zu diesem Thema informieren.

6. Bennostraße 5, Ruderverein Münster 1882

Kurzinfo:

Der Ruderverein Münster 1882 nutzt das Objekt mit einer Fläche von 726 qm seit 1949 für sportliche Zwecke. Für weitere Teilflächen besteht ein Erbbaurechtsvertrag. Für eine Teilfläche von rd. 79 qm besteht seit 2012 eine gesonderte mietvertragliche Vereinbarung. Bei der Festsetzung dieses Mietpreises wurde die Sportnutzung preismindernd berücksichtigt. Eine anderweitige Vermietung dieser Teilfläche an Dritte ist auf Grund der Einbindung in das Gesamtobjekt nicht möglich. In 2015 betrug die Mietvergünstigung für die genutzten 726 qm im Ergebnis 31.023 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK:34.218 € abzüglich Mieterträge 3.195 €).

Stellungnahme des Fachamtes:

Auf Grund der vom Verein geplanten Verlagerung wurde zurzeit keine Stellungnahme des Fachamtes eingeholt.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Sofern eine Verlagerung des Vereins auch bis Ende 2017 nicht absehbar ist, wird die Verwaltung in der darauf folgenden „Berichtsvorlage über vergünstigte Bereitstellung von Immobilien durch Mietverträge“ berichten.

7. Zur Alten Feuerwache, Hiltruper Museum

Kurzinfo:

Der Verein „Hiltruper Museum e.V.“ nutzt das Objekt mit einer Fläche von rd. 215 qm seit 1997 als Heimatmuseum. Der Vertrag ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Monats kündbar. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 534 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK: 5.492 € abzüglich Mieterträge 4.724 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Bezirksverwaltung Hiltrup):

Das Hiltruper Museum ist ein einzigartiges westfälisches Heimatmuseum. Es wurde 1984 in Eigeninitiative des Heimatvereins Heimatfreunde Hiltrup gegründet und hat aufgrund seiner Samm-

lung und Darbietung von Exponaten Hiltruper Geschichte von der Industrialisierung und Eigenständigkeit bis heute eine besondere Bedeutung - für den Bezirk und darüber hinaus. Die Exponate werden in einer Dauerausstellung durch den Verein Hiltruper Museum e. V. unterhalten, vervollständigt und zu regelmäßigen Öffnungszeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Daneben werden auch Schulen gezielt Führungen und die Auseinandersetzung mit der geschichtlichen Entwicklung angeboten.

Der Verein hat weiterhin große Bedeutung für Hiltrup als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte. So werden hier seit vielen Jahren Ausstellungen von Künstlern verschiedener Stilrichtungen aus Hiltrup und der Region, kulturelle Projekte (in Kooperation mit bezirklichen Akteuren und Schulen) und musikalische Veranstaltungen (Kulturreihe „Musik am Museum“ auf der städtischen Grünanlage am Museumsgebäude) zur Belebung des Zentrums durchgeführt. Der Verein selbst beteiligt sich aktiv an wichtigen öffentlichen Veranstaltungen (z. B. Volkstrauertag) sowie der Brauchtumpflege wie dem Martinssingen u. a.

Der Veranstaltungsraum (für max. ca. 100 Besucher) wird auch anderen Institutionen des Stadtbezirks für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Die weitere Unterhaltung des Museums ist für Hiltrup und den Stadtbezirk daher auch in den kommenden Jahren von großer Bedeutung.

Die Bezuschussung durch die Bezirksvertretung Hiltrup in Höhe der jährlichen Dauermiete von 6.140 € steht somit auch in den kommenden Jahren nicht in Frage. Dies ist parteiübergreifender Konsens des Zuschussgebers Bezirksvertretung Hiltrup.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Der Verein plant aktuell einen Anbau für eine barrierefreie Toilettenanlage an das bestehende Objekt. Die Finanzierung aus Drittmitteln ist gesichert. Da sich aus dem geplanten Erweiterungsbau eine Änderung der Vertragslage ergibt, wird dem Ausschuss eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Ergänzender Hinweis: Durch eine Anpassung der Daten- und Auswertungsgrundlage war dieser Standort in den Jahren 2013 und 2014 nicht im Zuschussbericht erfasst. Bei gleichbleibenden Mieterträgen und kalk. Aufwendungen wird dieses Objekt im nächsten Bericht wieder aufgeführt.

8. Am Hof Hesselmann 10, Begegnungszentrum

Kurzinfo:

Der „Bürgerverein Mecklenbeck“ nutzt das Objekt mit einer Fläche von rd. 592 qm seit 1994 als Begegnungszentrum. Der Vertrag ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Monats kündbar. In 2015 betrug die Mietvergünstigung im Ergebnis 40.783 € (kalkulatorische Kaltmiete zzgl. NK: 42.844 € abzüglich Mieterträge 2.061 €)

Stellungnahme des Fachamtes (wurde aktuell nicht eingeholt):

Der Verein plant bereits seit einiger Zeit, die Zukunft des Begegnungszentrums vertraglich auf sichere Beine zu stellen. Dazu soll vom Verein ein Gesamtkonzept erstellt werden. Auf Grund der vom Verein geplanten aber noch nicht definierten Neuausrichtung wurde zurzeit keine Stellungnahme des Fachamtes eingeholt.

Verfahrensvorschlag auf Basis der Stellungnahme:

Sofern eine Veränderung auch in 2017 nicht absehbar ist, wird die Verwaltung in der nächsten „Berichtsvorlage über „vergünstigte Bereitstellung von Immobilien durch Mietverträge“ berichten. Bei vertraglichen Änderungen wird dem Ausschuss eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

9. Vertrag Coerdestraße 36, Altenbegegnungszentrum „Altes Backhaus“**Nachrichtliche Kurzinfor:**

Der Verein Altenbegegnungszentrum „Altes Backhaus e.V.“ nutzt seit dem Jahr 1996 das o.g. Objekt mit einer Fläche von rd. 205 qm. Eine Kündigungsmöglichkeit besteht frühestens im Jahr 2023 (der Vertrag wird hier nachrichtlich mit aufgeführt, da im Zuschussbericht durch einen Schreibfehler die Kündigungsmöglichkeit für das Jahr 2017 genannt wird).

10. An der Clemenskirche 11, Clemenskirche**11. Salzstraße 10, Dominikanerkirche****Kurzinfo /Verfahrensweise:**

Zu beiden Kirchen bestehen Prüfaufträge des Rates. Das weitere Vorgehen zu den Objekten wird in gesonderten Vorlagen behandelt.

Ergänzende Hinweise zur Unterrichtung des Ausschusses in Fällen mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit:

Bei einigen auch in dieser Vorlage aufgeführten Mietobjekten besteht – meist nach Ablauf einer vertraglichen Festlaufzeit - eine jährliche Kündbarkeit des Vertrages. Diese Fälle werden im Zuschussbericht der Stadt Münster entsprechend mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit ausgewiesen. Die Verwaltung wird in diesen Fällen in zeitlich angemessenen Abständen von 5 Jahren eine erneute Überprüfung des Verfahrens durch das Einholen von Stellungnahmen vornehmen und dem Ausschuss über das Prüfergebnis erneut unterrichten.

I. V.

gez.
Peck
Stadtrat