



► Nr. VO/2019/08159
öffentlich

Lübeck, 10.09.2019

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Dennis Bunk (E-Mail: dennis.bunk@luebeck.de Telefon: 122 - 6500)

Antwort auf die Anfrage des AM Detlev Stolzenberg (Die Unabhängigen): Notwendige Informationen zum Abschluss von Mietverträgen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.10.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.11.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Detlev Stolzenberg (Die Unabhängigen) zu notwendigen Informationen zum Abschluss von Mietverträgen in der Sitzung des Hauptausschusses vom 27.08.2019 (VO/2019/08088):

1. Warum werden, bei der Entscheidung über die Anmietung von Objekten, den Ausschussmitgliedern nicht die vorbereiteten Mietverträge vorgelegt?
2. Wie kann alternativ sichergestellt werden, dass alle notwendigen Informationen (Entwicklung des Mietzinses, Zusammensetzung der Nebenkosten, sonstige Vereinbarungen) an die Entscheider weitergegeben werden?
3. Warum werden in den Verwaltungsvorlagen zu langfristigen Mietverträgen nicht grundsätzlich die Neubaukosten als Vergleichswert benannt, um die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus überprüfen zu können? Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Anmietungen keinerlei Anlagevermögen für die Hansestadt Lübeck entstehen würde.

Die vorliegende Anfrage wird durch Herr Dr. Axel Flasbarth um folgende Frage ergänzt:

4. Können zukünftig die Umbaukosten bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung separat ausgewiesen werden?

Von Herrn Thorsten Fürter werden folgende ergänzende Fragen gestellt:

5. Gelten bei dem Abschluss von Mietverträgen auch Wertgrenzen für Zuständigkeitsabstufungen bei Entscheidungen durch Bürgermeister, Hauptausschuss und Bürgerschaft?
6. Wie ist das Verfahren in den anderen kreisfreien Städten?

Antwort:

1. Warum werden, bei der Entscheidung über die Anmietung von Objekten, den Ausschussmitgliedern nicht die vorbereiteten Mietverträge vorgelegt?

Finale Mietverträge existieren in der Regel bei der Gremienbeteiligung noch nicht. Vor der Erstellung der Vorlage verhandelt die HL mit den jeweiligen Eigentümern die elementaren Konditionen eines Mietvertrags (Laufzeit, Miethöhe, Betriebskosten, Mieterhöhungsklauseln, Verantwortung bei Instandhaltung/Instandsetzung, Wer richtet vor Mietbeginn was her?). Dies wird uns abschließend in einem verbindlichen Mietangebot mitgeteilt. Die Inhalte dieses Mietangebots werden in der jeweiligen Vorlage aufgezeigt. Mietverträge inkl. Anlagen beinhalten oftmals 50 Seiten und mehr. Die finale Ausfertigung erfolgt in der Regel erst, nachdem tatsächlich beschlossen worden ist, dass die Anmietung erfolgen soll.

2. Wie kann alternativ sichergestellt werden, dass alle notwendigen Informationen (Entwicklung des Mietzinses, Zusammensetzung der Nebenkosten, sonstige Vereinbarungen) an die Entscheider weitergegeben werden?

Das GMHL wird ein Formblatt erstellen, auf dem die wichtigsten Inhalte des Mietvertrages dargestellt werden, um eine bessere Übersicht über die elementaren Konditionen des Vertrages zu gewährleisten. Es ist vorgesehen, im Rahmen der nächsten Mietvertragsvorlage ein solches Formblatt anzuwenden.

3. Warum werden in den Verwaltungsvorlagen zu langfristigen Mietverträgen nicht grundsätzlich die Neubaukosten als Vergleichswert benannt, um die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus überprüfen zu können? Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Anmietungen keinerlei Anlagevermögen für die Hansestadt Lübeck entstehen würde.

Bei allen Raumbedarfsprojekten prüft die Verwaltung zunächst, ob eine Bedarfsdeckung im Rahmen der vorhandenen Bestandsgebäude der HL möglich ist.

Bei mittel- bis langfristigen planbaren Raumplanungsprojekten werden die Handlungsalternativen (Eigentum, Miete) im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bereits heute miteinander verglichen und dargestellt (bspw. Bürogebäude Bauverwaltung, Feuerwehrgerätehäuser). Bei kurzfristig zu realisierenden Lösungen (bspw. aktuelle Personalmehrung oder akute Baumängel an Gebäuden) ist eine Neubauvariante aufgrund des erforderlichen Planungs- und Umsetzungsprozesses als Sofortmaßnahme i.d.R. auszuschließen. Die Optimierung der von der Stadt genutzten Gebäudeflächen hinsichtlich Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ist eine Standardaufgabe der Raumplanung.

4. Können zukünftig die Umbaukosten bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung separat ausgewiesen werden?

Umbaukosten sind stets elementarer Bestandteil der Mietvertragsverhandlungen. Es wird je nach Einzelfall angestrebt, die jeweiligen Umbaukosten dem Vermieter aufzuerlegen. Dabei ist zu beachten, dass die Verwaltung bestimmte technische und räumliche Anforderungen an das jeweilige Objekt fordert, die zu einer Kostensteigerung zu Lasten des Eigentümers führen kann. In diesen Fällen kann es zu einer separaten Zahlung eines Baukostenzuschusses an den Eigentümer kommen. Die Umbaukosten werden bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und in den Vorlagen für Anmietungen ausgewiesen.

5. Gelten bei dem Abschluss von Mietverträgen auch Wertgrenzen für Zuständigkeitsabstufungen bei Entscheidungen durch Bürgermeister, Hauptausschuss und Bürgerschaft?

Gemäß der Geschäftsanweisung über die Delegation von Entscheidungsbefugnissen entscheidet die Fachbereichsleitung bei Jahresmieten/-pachten bis zu 50.000 €, Grundstücksgröße bis 50 ha oder Vertragslaufzeit bis 12 Jahre. Die Bereichsleitung entscheidet bei Jahresmiete/-pacht bis 25.000 Euro, Grundstücksgröße bis 30 ha oder Vertragsdauer bis 10 Jahre. Bei Entscheidungen dieser Art wird immer der BGM hinzugezogen. Alle darüber hin-

ausgehenden Miet- und Pachtverträge sind vom Hauptausschuss zu entscheiden und vom BGM zu unterschreiben.

Die Bürgerschaft ist bei Abschlüssen von Mietverträgen nicht zu beteiligen.

6. Wie ist das Verfahren in den anderen kreisfreien Städten?

In Kiel hat der Finanzausschuss ab einer Jahresmiete in Höhe von 60.000 EUR über eine Anmietung zu entscheiden.

In Neumünster und Flensburg hat, wie in Lübeck, der Hauptausschuss ab einer Jahresmiete in Höhe von 50.000 EUR zu entscheiden.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen