

**Schulverband Grundschule Karlsfeld an der Schulstraße;
Mietvertrag für die Pavillonanlage**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06087

1 Anlage

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.06.2016
(VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag des Referenten

Der Schulverband München-Karlsfeld plant in seiner Sitzung im August 2016 über die Unterzeichnung des Mietvertrages für die neuerrichtete Pavillonanlage der Grundschule Karlsfeld an der Schulstraße abzustimmen.

Die Verbandsrätinnen und Verbandsräte der Landeshauptstadt München informieren mit diesem Beschluss den Stadtrat über die geplanten Vorhaben und geben diesem die Gelegenheit, den Verbandsrätinnen und Verbandsräten für die Abstimmung im Schulverband eine Weisung zu erteilen.

1) Ausgangssituation

Im Sprengel der Grundschule Karlsfeld an der Schulstraße werden unter Berücksichtigung aller Neubauplanungen bis 2018 insgesamt ca. 1.175 Wohneinheiten realisiert. Hierbei entstehen auf Münchner Stadtgebiet ca. 505 Wohneinheiten und auf Karlsfelder Gemeindegebiet ca. 670 Wohneinheiten. Um die ordnungsgemäße Versorgung der aus den neuen Wohngebieten zu erwartenden Grundschülerinnen und Grundschüler sicherzustellen, ist die Schulanlage in Karlsfeld an der Schulstraße an die Anforderungen einer 6-zügigen Grundschule anzupassen. Zudem sind entsprechend dem gegebenen Bedarf ausreichend Räumlichkeiten für ganztägige Betriebsformen vorzusehen. Eine Mitversorgung der neuen Wohngebiete durch in der Umgebung bestehende andere Grundschulen ist aufgrund fehlenden Raumpotentials nicht möglich.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde als wirtschaftlichste und ökonomischste Variante der Neubau eines Schulgebäudes in einem Bauabschnitt mit

anschließendem Abriss des Schulbestandsgebäudes ermittelt. Um den Bedarf einer 6-zügigen Grundschule bereits vor Fertigstellung des Neubaus sicherzustellen, wird zum Beginn des Schuljahrs 2016/2017 eine Schulpavillonanlage errichtet. Diese wird zudem vier Klassenzimmer ersetzen, welche sich in einem Nebengebäude der Grundschule befinden. Aufgrund der nötigen Baufeldfreimachung muss das Nebengebäude abgerissen werden. Die Schulpavillon-Anlage wird nach Inbetriebnahme des Neubaus rückgebaut. Die Freiflächen werden anschließend – nach Abriss des Schulbestandsgebäudes – wieder hergestellt. Der Schulbetrieb kann mit dieser Variante vollumfänglich 6-zügig erfolgen.

Der Neubau der Verbandsgrundschule Karlsfeld sowie die Errichtung der Schulpavillonanlage wurde bereits von der Vollversammlung des Stadtrats in den Beschlüssen zur Schulbauoffensive 2013-2030 vom 29.07.2015 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 03448) sowie vom 25.02.2016 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 05131) genehmigt.

2) Notwendigkeit eines modifizierten Mietvertrages

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 114-20 / V 02483) die Verbandsrätinnen und Verbandsräte ermächtigt, in der Verbandsversammlung für eine Anmietung des neu zu errichtenden Schulgebäudes sowie einer Pavillonanlage zu stimmen, „wobei der Mietzins für das Schulgebäude und der Schulpavillon-Anlage nach der jeweiligen Fertigstellung vom Bewertungsamt der Landeshauptstadt München nach qm und Nutzungsstunde berechnet und entsprechend Ziffer III. des Vertrages über die Rechtsbeziehungen der Gemeinde Karlsfeld und der Landeshauptstadt München als Mitglieder im Schulverband München-Karlsfeld vom 23.08.1993 auch weiterhin alle drei Jahre entsprechend dem Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München angepasst wird“.

Bei einer erneuten kritischen Prüfung der Baumaßnahme und der Verträge hat sich jedoch herausgestellt, dass für künftige Verträge eine komplett neue rechtliche Grundlage mit einer anderen Mietzinsberechnung geschaffen werden sollte. Der aktuelle Vertrag aus dem Jahr 1993 enthält nur wenige mietrechtliche Regelungen und die Berechnung des Mietzinses nach Nutzungsstunden ist für die Landeshauptstadt München nachteilig.

Für die Pavillonanlage soll ein umfassender Mietvertrag für Gewerberaum abgeschlossen werden, der den aktuellen Regelungen des Mietrechts entspricht und an das Vertragsformular des Kommunalreferates angelehnt ist. Dieser neue Mietvertrag wird vom Referat für Bildung und Sport mit der Gemeinde Karlsfeld

ausgehandelt. Für die Schulpavillonanlage ist eine marktübliche Miete von 9 € pro Quadratmeter Geschossfläche und Monat angemessen, wie aus dem Gutachten des Bewertungsamtes (Anlage 1) hervorgeht. Dabei hat das Bewertungsamt des Kommunalreferats für die Schulpavillonanlage als Provisoriumsbaus zunächst eine Spanne für den Mietzins von 7,20 € bis 9 € pro Quadratmeter Geschossfläche und Monat als angemessenen Mietzins ermittelt. Bisher von der Landeshauptstadt München abgeschlossene Mietverträge über Schulgebäude beinhalten einen Mietzins von 9 € bis 10 € pro Quadratmeter Geschossfläche und Monat. Da die Schulpavillonanlage auf Grund der Raumqualität trotz Verwendung von Containerbauteilen dem Standard eines vergleichbaren Mauerwerksbaus entspricht, ist nach der Bewertung des Kommunalreferats die angemessene Miethöhe am oberen Rand der Spanne für Provisoriumsbauten zu verorten und ein Mietzins von 9 € pro Quadratmeter Geschossfläche und Monat angemessen.

Mit der Fertigstellung des Grundschulneubaus wird für diesen ein eigener Mietvertrag neu verhandelt und die marktübliche Miete durch ein Gutachten des Bewertungsamts der Landeshauptstadt München ermittelt.

3) Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt München an der Schulverbandsumlage

Mit der EntschlieÙung der Regierung von Oberbayern vom 09.10.1948 wurde eine Volksschule Gerberau errichtet. Da deren Schulsprengel sowohl Gebiete der Landeshauptstadt München als auch der Gemeinde Karlsfeld umfasste, entstand damals kraft Gesetzes ein Schulverband als Körperschaft des öffentlichen Rechtes. Die Rechtsbeziehungen der beiden Schulverbandsmitglieder, der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Karlsfeld, wurden erstmalig mit Vertrag vom 18.02.1964 geregelt. Mit Verordnung der Regierung von Oberbayern vom 15.07.1971 wurde die Schule in eine Grundschule umgewandelt.

Im aktuell gültigen Vertrag vom 12.08.1993 wurde festgelegt, dass die Landeshauptstadt München als Eigentümerin der Schulanlage dem Schulverband eine ausreichende Anzahl von Räumen zur Verfügung stellt, wofür der Schulverband nur für die tatsächlich genutzten Stunden Miete bezahlt. Der Mietzins wird alle drei Jahre entsprechend einem Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München der aktuellen Marktmiete angepasst.

Die beiden Schulverbandsmitglieder beteiligen sich in dem Verhältnis an der Schulverbandsumlage, also den nicht durch anderweitige Mittel gedeckten Kosten des Schulverbandes, wie Schüler der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Karlsfeld die Verbandsschule besuchen. Nach Auskunft der

Geschäftsstelle des Schulverbandes sind für das Schuljahr 2015/2016 (Stand 01.10.2015) von 329 Schülerinnen und Schülern der Grundschule 119 aus dem Stadtgebiet München und 210 aus dem Gemeindegebiet Karlsfeld. Das entspricht einem Anteil von Münchner Schülerinnen und Schülern von 36 %.

Die Geschäftsstelle des Schulverbandes teilte mit, dass in den letzten Jahren meist eine Verteilung von ca. 40 % Schülerinnen und Schülern aus München und ca. 60 % aus Karlsfeld vorlag. Da mit 505 von 1175 neu zu bauenden Wohneinheiten im Schulsprengel ca. 43 % auf Münchner Stadtgebiet liegen, ist keine große Änderung an dieser Verteilung zu erwarten.

Für die Landeshauptstadt München wird daher nach der aktuell bekannten geplanten Siedlungstätigkeit künftig weiterhin eine Kostenbeteiligung an der Schulverbandsumlage – und damit auch an den Mietkosten der Pavillonanlage – von ca. 35 -50 % prognostiziert.

4) Anlass für die Stadtratsbefassung

Der Schulverband München-Karlsfeld ist ein kommunaler Zweckverband, so dass für ihn die Bestimmungen des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) anwendbar sind. Gegenwärtig entsendet die Landeshauptstadt München drei Verbandsrätinnen und Verbandsräte in den Schulverband. Dies sind Herr Stadtdirektor Peter Scheifele (stellvertretend für Herrn Stadtschulrat Rainer Schweppe) aus dem Referat für Bildung und Sport sowie die beiden Stadträtinnen Frau Schönfeld-Knorr und Frau Kainz.

Gemäß Art. 33 Abs. 2 Satz 4 KommZG können die Verbandsmitglieder ihre Verbandsrätinnen und Verbandsräte anweisen, wie diese in der Verbandsversammlung abzustimmen haben. Das Weisungsrecht der Verbandsmitglieder gegenüber ihren Verbandsrätinnen und Verbandsräten trägt dem Umstand Rechnung, dass die Verbandsrätinnen und Verbandsräte als Vertreter ihrer Gebietskörperschaft in erster Linie deren Interessen zu vertreten haben. Damit jedoch die Entsendungskörperschaft von diesem Weisungsrecht auch Gebrauch machen kann, sind die Verbandsrätinnen und Verbandsräte verpflichtet, die Entsendungskörperschaft bei Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und erheblichen Auswirkungen vorher zu informieren.

Die Zuständigkeit für die Erteilung einer Weisung richtet sich nach dem allgemeinen Kommunalverfassungsrecht und der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Ein Weisungsrecht des Stadtrates ist immer dann gegeben, soweit der Stadtrat im Einzelfall für die Entscheidung selbst zuständig

wäre.

Da die gesamte vom Schulverband zu entrichtende Jahresnettokaltmiete für die Pavillonanlage mit ca. 170.000 € den in § 22 Nr. 12 GeschO festgelegten Wert von 250.000 € nicht übersteigt, liegt nach der Geschäftsordnung eine laufende Angelegenheit vor, deren Besorgung dem Oberbürgermeister obliegt.

Da die Mietzinsberechnung als essentieller Bestandteil des Mietvertrags jedoch von den konkreten Vorgaben im Antragstext des Beschlusses vom 25.03.2015 abweicht, würde dieser Beschluss durch den Abschluss des nun entworfenen Mietvertrags nicht ordnungsgemäß vollzogen. Der Oberbürgermeister hat bei der Vollziehung der Beschlüsse des Stadtrates zwar einen gewissen Spielraum, jedoch deckt dieser es nicht ab, von expliziten Vorgaben hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile abzuweichen. Hierfür ist ein erneuter Beschluss des Stadtrates notwendig.

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, sowie den Verbandsrätinnen, Frau Stadträtin Schönfeld-Knorr und Frau Stadträtin Kainz, wurde jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Referenten zur Kenntnis.
2. Die Verbandsrätinnen und Verbandsräte der Landeshauptstadt München werden ermächtigt, in der Verbandsversammlung für die Anmietung der Pavillonanlage einem neu ausgehandelten Mietvertrag mit einem marktüblichen Mietzins von 9 € pro Quadratmeter Geschossfläche im Monat zuzustimmen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - Recht

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An RBS-StD**
An RBS-ZIM
An RBS-GL 2
z. K.

Am