

Telefon: 233 - 84165
Telefax: 233 - 83680

**Referat für
Bildung und Sport**
Zentrales
Immobilienmanagement

Schulverband Grundschule Karlsfeld an der Schulstraße; Mietvertrag für die neue Verbandsgrundschule in Karlsfeld

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07608

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 12.10.2022 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der Schulverband München-Karlsfeld, bestehend aus der Gemeinde Karlsfeld und der Landeshauptstadt München, plant in seiner Sitzung im November 2022 über die Unterzeichnung des Mietvertrages für die Anmietung einer im Eigentum der Landeshauptstadt München stehenden Schulanlage in Karlsfeld abzustimmen. Es handelt sich um den Neubau einer 6-zügigen Grundschule nach Lernhauskonzept mit THV-Wohnung, Frei- und Sportflächen sowie der bestehenden Sporthalle an der Schulstraße.

Mit dieser Beschlussvorlage wird der Stadtrat über die geplanten Vorhaben informiert und dieser Gelegenheit gegeben, den Verbandsrät*innen für die Abstimmung im Schulverband eine Weisung zu erteilen

1. Ausgangssituation

Nach der aktuellen Sprengelziehung der Verbandsgrundschule Karlsfeld an der Schulstraße werden unter Berücksichtigung aller Neubauplanungen zwischen 2023-2032 knapp 2.900 Wohneinheiten realisiert (Münchner und Karlsfelder Teil). In Karlsfeld wird weiterhin Wohnungsbau stattfinden. Um die ordnungsgemäße Versorgung der aus den neuen Wohngebieten zu erwartenden Grundschüler*innen sicherzustellen, wurde begonnen 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 Abriss und Neubau eines Schulgebäudes ermittelt. Um den Bedarf bereits vor Fertigstellung des Neubaus abzudecken, ist zum Beginn des Schuljahrs 2016/2017 eine

Schulpavillonanlage errichtet worden.

Die Schulpavillonanlage wird nach Inbetriebnahme des Neubaus rückgebaut und die Freisportflächen werden anschließend wieder hergestellt. Ggf. erfordert die Bedarfslage eine Verlängerung der Standzeit des Pavillons. Das neue Schulgebäude wird in zwei Bauabschnitten erstellt. Der erste Bauabschnitt ist bereits zum Schuljahr 2021/22 in Betrieb gegangen, die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts hat begonnen.

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 Mietvertrags für den Grundschulneubau

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02483) die Verbandsrät*innen 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 Prüfung der Baumaßnahme und der Verträge hatte sich jedoch herausgestellt, dass für alle künftigen Verträge eine komplett neue rechtliche Grundlage mit einer anderen Mietzinsberechnung geschaffen werden muss. Der aktuelle Vertrag aus dem Jahr 1993 enthält nur wenige mietrechtliche Regelungen und die Berechnung des Mietzinses nach Nutzungsstunden war für die Landeshauptstadt München nicht wirtschaftlich.

Dies wurde dem Stadtrat in der Vollversammlung vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06087) dargestellt. Es wurde den Verbandsrät*innen der Landeshauptstadt München damals die Ermächtigung erteilt, für die Anmietung der Pavillonanlage einem neu ausgehandelten Mietvertrag mit einem marktüblichen Mietzins von 9 € pro Quadratmeter Geschossfläche im Monat zuzustimmen.

Für die Pavillonanlage wurde am 28.07.2016 entsprechend ein umfassender Mietvertrag für Gewerberaum vom Referat für Bildung und Sport mit dem Schulverband München-Karlsfeld abgeschlossen, der den aktuellen Regelungen des Mietrechts entspricht und an das Vertragsformular des Kommunalreferates angelehnt ist.

Der diesbezügliche Vertrag besteht bis auf Weiteres fort, da der Pavillon noch benötigt wird.

Für den Grundschulneubau wird derzeit unter Federführung des Kommunalreferats ein Mietvertrag mit dem Schulverband München-Karlsfeld verhandelt, für den die marktübliche Miete durch ein detailliertes Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München ermittelt wurde.

Der erste Bauabschnitt (Schulgebäude BA 1) mit THV-Wohnung, Teilen des Pausenbereichs, Teilen der Grün- und Verkehrsflächen, sowie dem Parkplatz wurde bereits fertiggestellt und ist im September 2021 in Betrieb gegangen. Der zweite Bauabschnitt (Schulgebäude BA 2) und die restlichen Pausenflächen werden vsl. im Frühjahr 2024 fertig gestellt. Die vorhandene Sporthalle ist Bestand und wird von dem neuen Mietvertrag erfasst. Die Freisportflächen werden nach Abriss der Pavillonanlage wieder hergestellt.

3. Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt München an der Schulverbandsumlage

Mit der Entschließung 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 vermietet.

Die beiden Schulverbandsmitglieder beteiligen sich in dem Verhältnis an der Schulverbandsumlage, also den nicht durch anderweitige Mittel gedeckten Kosten des Schulverbandes, wie Schüler*innen der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Karlsfeld die Verbandsschule besuchen. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Schulverbandes sind für das Schuljahr 2021/2022 (Stand 04.10.2021) von 531 Schüler*innen der Grundschule 170 aus dem Stadtgebiet München und 361 aus dem Gemeindegebiet Karlsfeld. Das entspricht einem Anteil von Münchner Schüler*innen von 32 %.

Die Geschäftsstelle des Schulverbandes teilte mit, dass in den letzten Jahren meist eine Verteilung von ca. 32,5 % Schüler*innen aus München und ca. 67,5 % aus Karlsfeld vorlag. Für die Landeshauptstadt München wird daher nach der aktuell bekannten geplanten Siedlungstätigkeit künftig weiterhin eine Kostenbeteiligung an der Schulverbandsumlage von ca. 30 – 40 % prognostiziert.

4. Anlass für die Stadtratsbefassung

Der Schulverband München-Karlsfeld ist ein Schulverband, für den gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes die für Zweckverbände geltenden Regelungen des Gesetzes über die Kommunale Zusammenarbeit (KommZG) entsprechend Anwendung finden.

Gegenwärtig entsendet die Landeshauptstadt München drei Verbandsrät*innen in den Schulverband. Dies sind Frau Stadträtin Heike Kainz und Herr Stadtrat Florian Schönemann, sowie Herr Stadtdirektor Peter Scheifele aus dem Referat für Bildung und Sport.

Gemäß Art. 33 Abs. 2 Satz 4 KommZG können die Verbandsmitglieder ihre Verbandsrät*innen anweisen, wie diese in der Verbandsversammlung abzustimmen haben. Das Weisungsrecht

der Verbandsmitglieder gegenüber ihren Verbandsrät*innen trägt dem Umstand Rechnung, dass die Verbandsrät*innen als Vertreter*innen ihrer Gebietskörperschaft in erster Linie deren Interessen zu vertreten haben. Damit jedoch die Entsendungskörperschaft von diesem Weisungsrecht auch Gebrauch machen kann, sind die Verbandsrät*innen 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 Höhe der Kosten für die Landeshauptstadt München an der vom Schulverband zu entrichtenden Jahresnettokaltmiete für einen derzeitigen Anteil von etwa 1/3 Münchener Schüler*innen, den in § 22 Nr. 12 GeschO festgelegten Wert von 250.000 € übersteigt, liegt nach der Geschäftsordnung keine laufende Angelegenheit vor, deren Besorgung dem Oberbürgermeister obliegt, weshalb die Befassung der Vollversammlung des Stadtrats erforderlich ist.

Da darüber hinaus die Mietzinsberechnung als essentieller Bestandteil des Mietvertrags von den ursprünglichen Vorgaben im Antragstext des Beschlusses vom 25.03.2015 abweicht und im Antrag des Beschluss vom 20.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06087) eine abweichende Regelung nur für die Pavillons getroffen wurde, ist auch aus diesem Grund eine erneute Befassung des Stadtrats notwendig, um den im Vortrag des Beschlusses vom 20.07.2020 bereits enthaltenen allgemeinen Auftrag, der sich auch auf die sonstigen Mietverträge bezog, zu erfüllen.

Seit September 2021 werden Räume in dem Neubau genutzt. Der bisherige Vertrag vom 12.08.1993, der an sich eine einjährige Kündigungsfrist vorsieht, wird deshalb zum 31.08.2021 aufgehoben.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt

Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegen die oben genannte Beschlussvorlage. Durch die vorliegende Beschlussvorlage werden keine zusätzlichen Mittel beantragt bzw. zur Verfügung gestellt. Sollte durch den Abschluss des neuen Mietvertrags eine höhere Belastung der LHM durch die Schulverbandsumlage erfolgen, ist diese folglich aus den vorhandenen Mitteln zu decken. Die zusätzlichen durch das Kommunalreferat realisierten Erträge, müssen im Rahmen der jährlichen Anpassung des Planwerts der Mieterträge der LHM berücksichtigt werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Lena Odell, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Anja Berger, wurden ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Die Verbandsrät*innen der Landeshauptstadt München werden ermächtigt und angewiesen, in der Verbandsversammlung für die Anmietung der gesamten Schulanlage dem neu ausgehandelten Mietvertrag mit der vom Bewertungsamt ermittelten marktüblichen Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten und zuzüglich Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, rückwirkend ab 01.09.2021 zuzustimmen. Der bisherige Mietvertrag vom 12.08.1993 wird hierbei zum 31.08.2021 aufgehoben.
2. Die Verbandsrät*innen der Landeshauptstadt München werden ermächtigt, unwesentliche Änderungen und Ergänzungen im Mietvertrag auf dem Verwaltungswege herbeizuführen. Hierzu zählen auch Nachträge und Anpassungen bezüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
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

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium D-II/V-SP
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - ZIM-West 2

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An RBS-Recht**
An RBS-ZIM-SBS
An RBS – GL 2
An KR-IM-ZD-VS
z. K.

Am