

Nr.: BV-044/2012**(1. Änderung)****Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**aktuelle Fassung vom: 22.05.2012
14.06.2012Bürgermeister
Herr Torsten Zugehör
Tel.: 421-310
Aktz.:
Bezug: BV-094/2011**Beschlussvorlage**

Nummer BV-044/2012

Betreff :

Bewirtschaftung Cranach-Hof Schlossstraße 1- Interim

Beratungsfolge	Termin	Status
Haupt- und Wirtschaftsausschuss		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Nutzungsvertrag (Anlage 1) mit der Cranach-Stiftung für die Malschule (Haus 3-5) Schlossstraße 1.
2. Der Stadtrat beschließt die Fördervereinbarung (Anlage 2) mit der Cranach-Stiftung für die Malschule (Haus 3-5) Schlossstraße 1.
3. Der Stadtrat beschließt, den Beschluss Nr. I/497-43-02 vom 19.06.2002 (Anlage 3) aufzuheben.
4. Der Stadtrat beschließt, die sich aus dem Mietvertrag zwischen der Lutherstadt Wittenberg und der Union Evangelische Kirchen in der Evangelischen Kirche in Deutschland (UEK) vom 15.03.2012 (Anlage 4) betreffend die Interimsnutzung der Cranach-Herberge ergebenden Erträge gemäß der Förderziele an die Cranach-Stiftung auszuzahlen.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der Cranach-Stiftung eine entsprechende Zahlungsvereinbarung zu den Erträgen abzuschließen.
6. Der Stadtrat beschließt, die erforderlichen Haushaltsmittel im Nachtragshaushalt 2012 einzustellen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					
siehe unten							

Haus 1 und 2 – Predigerseminar Interim (Herberge)

Haushalts- jahr	Einnahmen in €	Auszahlung Cranach-Stiftung in €	Instandhaltungs- pauschale in €	Verwaltungs- kosten in €	Ausgaben gesamt in €
2012	40.245	36.084	6.402	6.702	50.589
2013	96.586	51.019	15.365	15.637	85.384
2014	48.293	31.809	7.683	7.978	49.151
Gesamt	185.124	118.912	29.450	30.317	185.124

Malschule (Haus 3, 4 und 5) und kommerz. Mieter (Apotheke, Hofwirts.)

Haus- halts- jahr	Kommerz. Mietein- nahmen (Apotheke, Hofwirts.)	ortsübl. Miete Mal- schule	Instand- haltungs- pau- schale Mal- schule	Betriebs- kosten- förde- rung Mal- schule (Stadt)	Betriebs- kosten Mal- schule (Stiftung)	Förderung Malschule gesamt	Förderung Malschule gesamt	Ein- nahmen abzgl. Förde- rung
	bar in €	unbar in €	bar in €	bar in €	bar in €	bar in €	unbar in €	bar in €
ab 01.08.12	15.587,25	19.312,63	3.454,71	5.250,00	2.250,00	8.704,71	19.312,63	6.882,54
2013	37.409,40	46.270,32	8.291,30	12.600,00	5.400,00	20.891,30	46.270,32	16.518,10
2014	37.409,40	46.270,32	8.291,30	12.600,00	5.400,00	20.891,30	46.270,32	16.518,10
2015	37.409,40	46.270,32	8.291,30	12.600,00	5.400,00	20.891,30	46.270,32	16.518,10
2016	37.409,40	46.270,32	8.291,30	12.600,00	5.400,00	20.891,30	46.270,32	16.518,10
bis 31.07.17	21.822,15	27.191,02	4.836,59	7.350,00	3.150,00	12.186,59	27.191,02	9.635,56

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Mit Beschluss (Nr. I/267-26-11) des Stadtrates vom 23.11.2011 hat diese die grundsätzliche Neuordnung der vertraglichen Nutzung der Cranach-Höfe, Liegenschaften Markt 4 und Schloßstraße 1, festgelegt. Der Beschluss lautet:

1. *Der Stadtrat beschließt, die Liegenschaften Markt 4 und Schloßstraße 1 (sog. Cranach-Höfe) künftig in Eigenverwaltung der Lutherstadt Wittenberg zu bewirtschaften.*
2. *Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die für die Eigenverwaltung der Cranach-Höfe notwendigen Schritte der vertraglichen Neuordnung einzuleiten und dem Stadtrat zur Kenntnis zu geben.*
3. *Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Bewirtschaftung der Cranach-Höfe ein Internes Controlling aufzubauen und im zuständigen Fachausschuss halbjährlich zu informieren.*

Die Sanierung des Hauses 2 (Bestandteil der Cranach-Herberge) ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Gemäß Beschluss (Nr. I/232-23-11) „Rahmenvereinbarung über die Sanierung des Augusteums, des Schlosses und der Schlosskirche in der Lutherstadt Wittenberg vom 19. Oktober 2009“ wurde mit der Union Evangelischer Kirchen in der EKD (UEK) als Träger des Evangelischen Predigerseminars ein Nutzungsvertrag für die Cranach-Herberge (Haus 1-2) für die Zeit vom 01.08.2012 – 30.06.2014 als Interimslösung (nachfolgend Interim) für die anstehenden Sanierungsarbeiten geschlossen (Anlage 4: Der endverhandelte Vertrag soll bis zur Sitzung des Stadtrates am 27.06.2012 unterzeichnet werden).

II. Beschlussgegenstand

zu 1.

Der vorliegende Nutzungsvertrages (Anlage 1) soll den bisherigen Überlassungsvertrag mit der Cranach-Stiftung zum 01.08.2012 ersetzen. Der Vertragsentwurf liegt der Cranach-Stiftung vor und wurde vorabgestimmt.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- a) Reduzierung der überlassenen Gebäudeflächen von 1.983,54 m² auf 832,46 m².

Begründung:

Diese Reduzierung ergibt sich aus der Nutzung der Cranach-Herberge als Interim für das Predigerseminar.

Grundsätzlich hatte die Cranach-Stiftung bisher Rechte und Pflichten, die denen eines Eigentümers nahe kommen (z.B. Untervermietung, Betreuung). Der neue Vertrag stellt die Stiftung mit anderen Mietern gleich. Die vorgenannten Rechte und Pflichten liegen künftig wieder in vollem Umfang bei der Stadt, soweit nicht im Einzelfall anders geregelt.

- b) Erhöhung der Instandhaltungspauschale von 0,15 €/m²/Monat auf 0,83 €/m²/Monat.

Begründung:

Da durch die Stiftung keine Miete gezahlt wird, sind notwendige Instandsetzungen in vollem Umfang aus der Instandhaltungspauschale zu zahlen. Der bisher angesetzte Wert ist zu gering (tatsächliche Aufwendungen sind wesentlich höher und siehe auch „Bericht über die Gesamtwirtschaftsbetrachtung der Arbeit der Stiftung einschließlich Immobilienbetreuung und Substanzsicherung der Gebäude“ der Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH vom 11.05.2010 – Empfehlung Instandhaltungspauschale 0,83 €/m²/Monat ab 2012) und ein Substanzerhalt künftig dadurch nicht möglich.

Mit dem vorliegenden Vertragsentwurf sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten eindeutig geregelt. Die Cranach-Stiftung wird von Tätigkeiten (z.B. Betreiber) entlastet, welche nicht den originären Stiftungszwecken entsprechen und kann somit Kosten und Aufwand sparen.

zu 2.

Die erhöhten Instandhaltungspauschalen tragen dem Substanzerhalt des herausragenden Baudenkmals Rechnung (siehe Punkt 1). Da diese Instandhaltungspauschalen (8.291,30 €/Jahr) realistisch nicht durch die Stiftung zu erwirtschaften sind, wird empfohlen diese institutionell zu fördern.

zu 3.

Wegen der Neufassung zu 1. ist der Beschluss Nr. I/497-43-02 vom 19.06.2002, mit welchem der Cranach-Stiftung eine Teilfläche des Grundstückes Schlossstraße 1 (Malschule Cranach-Hof; Gemarkung Wittenberg, Flur 65, Flurstück 1/62) per anliegendem Nutzungs- und Überlassungsvertrag übergeben wurde (Anlage 2), aufzuheben.

zu 4.

Die Umsetzung des Interims für das Predigerseminar hat für die Cranach-Stiftung folgende Konsequenzen:

- a) Wegfall des Ertrages aus der Herbergsnutzung zur Deckung der inhaltlichen Arbeit der Stiftung (Fördermittelziel für Sanierung Herberge)
- b) Zusatzkosten für die Einstellung bzw. Wiederaufnahme der Herbergsnutzung (z.B. Weiterführung bzw. Kündigung Verträge Telefon, Hotline, Telecash, Versicherungen, Zwischenlagerung nicht benötigter Möbel etc.).
- c) Ausfall der Erwirtschaftung der Abschreibungen für die Möblierung (Eigentum der Stiftung).

Die der Lutherstadt Wittenberg zufließenden Einnahmen aus dem Interim betragen 185.124,01 €. Die sich daraus vorläufig ergebenden Erträge (Einnahmen abzüglich Aufwendungen) in Höhe von 118.911,60 € stehen entsprechend der Förderziele der Cranach-Stiftung zur Erfüllung ihrer Kulturarbeit zur Verfügung.

Einnahmen Miete	185.124,01
Abzüglich	
Instandhaltungspauschale	29.449,87
Verwaltungskosten	30.316,40
Gebäudeversicherung	1.872,31
Grundsteuer	2.320,30
Straßenreinigung	2.253,53
Summe Aufwendungen	66.212,41
Gesamtbetrag Cranach-Stiftung	118.911,60

zu 5.

Die Auszahlung der o.g. Erträge erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden Zahlungsvereinbarung in jeweiligen Monatsbeträgen. Bei der Verhandlung der Vereinbarung sind alle Verbindlichkeiten einzubeziehen.

zu 6.

Die erforderlichen Mittel waren im Haushalt 2012 nicht geplant. Zur Abwicklung der Zahlungen sind die Mittel im Nachtragshaushalt einzustellen.

III. Anlagen:

Anlage 1 - Nutzungsvertrag Cranach-Stiftung Schloßstraße 1

Anlage 2 - Fördervereinbarung Cranach-Stiftung Schloßstraße 1

Anlage 3 - Beschluss des Stadtrates Nr.: I/497-43-02 vom 19.06.2002

Anlage 4 - Mietvertrag Cranach-Herberge zwischen der Lutherstadt Wittenberg und der UEK