

Beschlussvorlage Nr. B-358/2019

Einreicher:
Dezernat 5/Amt 40

Gegenstand:

Abschluss eines Mietvertrages für die schulische Verkehrserziehung im Objekt Konradstraße 7

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Schul- und Sportausschuss	15.01.2020	nicht öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	30.01.2020	öffentlich			

Ralph Burghart

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beschließt:

1. den Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Chemnitz und dem Eigentümer des Objektes Konradstraße 7 entsprechend der nachstehenden Eckwerte für die schulische Verkehrserziehung:

Grundstück: Konradstraße 7

Gemarkung: Schloßchemnitz

Flurstück: 192/4

Mietgegenstand: Konradstraße 7

Raumfläche: ca. 1.470,50 m²

Vermieter:

Mieter: Stadt Chemnitz

Miete und Betriebskosten-
vorauszahlung: ca. 10.300,00 EUR pro Monat

Vertragsbeginn: 03.08.2020

Vertragslaufzeit: Der Vertrag endet 10 Jahre nach Vertragsbeginn, mit Verlängerungsoptionen für den Mieter von 3 x 5 Jahre.

2. die bestehende Vereinbarung zwischen der Polizeidirektion Chemnitz, dem Chemnitzer Verkehrswacht e. V. und der Stadt Chemnitz den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Chemnitz ist als Schulträgerin laut Sächsischem Schulgesetz in Verbindung mit der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus und des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über den Einsatz von Jugendverkehrsschulen in der schulischen Verkehrserziehung verantwortlich, die materiellen und organisatorischen Voraussetzungen für die schulische Verkehrserziehung abzusichern.

Um lehrplangerechten Unterricht entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchführen zu können, müssen die räumlichen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden. Daraus resultiert u. a. eine gemeinsame Vereinbarung aus dem Jahr 1997 zwischen der Polizeidirektion Chemnitz, der Chemnitzer Verkehrswacht e. V. und der Stadt Chemnitz.

Derzeit werden durch die schulische Verkehrserziehung sieben Sporthallen (Ein- und Zweifeldhallen) sowie sieben Parcours auf Schulhöfen belegt. Pro Schuljahr sind dies 352 Platz- und 232 Hallenstunden, ohne Einrechnung des Zeitaufwandes für den Aufbau der Parcours. Während dieser Zeit stehen die Hallen und Schulhöfe an den jeweiligen Schulstandorten nur bedingt oder gar nicht für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund steigender Schülerzahlen kollidieren zunehmend die Bedarfe der verschiedenen Nutzer (Schulen und Vereine) und es stehen zudem keinerlei Ausweichtermine für notwendige Änderungen zur Verfügung.

Besonders in den Wintermonaten (nach den Herbstferien bis Winterferien) beansprucht die schulische Verkehrserziehung Sporthallenkapazitäten, wodurch der stundenplanmäßige Schulsport an den betreffenden Schulen wesentlich beeinflusst wird.

Auch unter Beachtung der geplanten Schulneubauten und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Sporthallenkapazitäten kann der wachsende Bedarf in den nächsten Schuljahren für die schulische Verkehrserziehung nicht kompensiert werden.

Darüber hinaus kann ab dem Schuljahr 2019/2020 die Sachsenhalle nicht mehr für die schulische Verkehrserziehung genutzt werden, da diese komplett für den Schulsport der Oberschule „Am Flughafen“ benötigt wird.

Zudem haben die Sächsische Polizei und der Verkehrswacht e. V. ihrerseits wiederholt Probleme bei der Organisation und Durchführung der schulischen Verkehrserziehung angezeigt. Sowohl beim jeweiligen Aufbau des Parcours als auch beim Unterstellen der für den Unterricht benötigten Fahrräder treten Interessenskonflikte auf, die letztlich auch in den Zuständigkeiten der unterschiedlichen Akteure liegen.

Bedingt durch die ständig wechselnden Standorte und damit verbundener Kosten seitens der Chemnitzer Verkehrswacht für die zum Einsatz kommenden Fahrer und das Fahrzeug der mobilen Jugendverkehrsschule (Kleinbus) ist die jährliche Zahlung der Stadt Chemnitz (10.225,00 EUR in vier Raten) laut vorgenannter Vereinbarung an den Verein nicht mehr kostendeckend. In den Gesprächen konnten keine Förder- und Sponsoringmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Bündelung der Aufgaben zur schulischen Verkehrserziehung und die Ablösung der derzeit praktizierten verschiedenen (mobilen) Standortnutzung durch Konzentration in einem dafür geeigneten Objekt empfohlen.

Mit einer dauerhaften und wetterunabhängigen Lösung könnten die aufgezeigten Problemfelder aller Beteiligten nahezu gelöst werden und die Stadt Chemnitz als Schulträger weiterhin ihrer Pflichtaufgabe hinsichtlich der Bereitstellung von Flächen für die schulische Verkehrserziehung optimiert nachkommen.

Da ein kommunales Objekt für eine mögliche Eigennutzung nicht vorhanden ist, erfolgte eine Recherche im Bereich privater Mietobjekte. In Abstimmung mit dem Schulamt wird vorgeschlagen, ab dem 01.08.2020 zu diesem Zweck Flächen in dem Objekt Konradstraße 7 anzumieten.

Das Objekt soll für weitere Zwecke zur Verfügung stehen und somit möglichst vollumfänglich genutzt werden. Es ist vorgesehen, das Objekt auch anderen Schulträgern (freie Träger, Umlandgemeinden) für die Verkehrserziehung anzubieten. Eine Nutzung durch Sportvereine am späten Nachmittag oder in den Abendstunden ist denkbar. Bei einer solchen Überlassung können Erträge generiert und anderweitige Bedarfe gedeckt werden.

Des Weiteren können nachmittags Ganztagsangebote der Schulen sowie Ferienangebote durchgeführt werden. Außerdem kann das Objekt durch das Sozialamt für das Projekt "Fahrradwerkstatt" genutzt werden. Bei dieser Maßnahme sollen erwerbsfähige Flüchtlinge an den allgemeinen Arbeitsmarkt herangeführt werden, soziale Integration, Beschäftigungsfähigkeit und Spracherwerb gefördert werden und Tagesstruktur sowie Grundregeln im Zusammenleben erlernt werden. Dem Träger Berufsförderung Network e. V. wurden Fahrräder gespendet, die in der Fahrradwerkstatt gesammelt, aufbereitet und dann an Einrichtungen der Flüchtlings-, Kinder- und Jugendhilfe weitergegeben werden.

Dementsprechend wurde der Prüfauftrag des Stadtrates vom 15.05.2019 gemäß dem Beschluss BA-038/2019 erledigt.

Für die Schülerbeförderung sind keine höheren Kosten zu erwarten, da bereits jetzt für die Beförderung zu anderen Standorten (wie z. B. in die Sachsenhalle oder verschiedene Parcours auf den Schulhöfen) bereits Beförderungskosten anfallen.

2. Mietvertrag

Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Konradstraße 7 steht eine Teilfläche von ca. 1.470,50 m² zur Verfügung, welche für den Ausbau zu einem Übungsplatz für die schulische Verkehrserziehung sehr gut geeignet ist.

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Lage am Luisenplatz im Stadtteil Schloßchemnitz. Es ist mit dem öffentlichen Nahverkehr und somit für die Schülerinnen und Schüler der Chemnitzer Grundschulen sehr gut erreichbar.

Nach umfangreichen Vertragsverhandlungen bietet der Eigentümer und Vermieter des Objektes Konradstraße 7 der Stadt Chemnitz an, die Räume auf seine Kosten nach den Vorgaben (Raumplan) der Stadt um- und auszubauen. Er knüpft den Ausbau der Räumlichkeiten zu einem Verkehrsübungsplatz an die Bedingung eines 10-jährigen Festlaufzeitvertrages, da erhebliche Investitionskosten für den Ausbau erforderlich sind.

Nach Ablauf dieser 10 Jahre bestehen Optionsrechte, nach denen die Stadt Chemnitz den Vertrag um drei Mal jeweils 5 Jahre verlängern kann.

Die Grundmiete beläuft sich auf monatlich 4,90 EUR pro m² zuzüglich Betriebskosten, welche zurzeit mit 2,10 Euro pro m² kalkuliert werden.

Im Laufe der Mietzeit können durch Vermietungen an Dritte und andere Nutzungsüberlassungen Erträge erzielt werden, welche die monatlichen Gesamtkosten von ca. 10.300,00 EUR reduzieren. Die zu erwartenden Erträge können jedoch derzeit nicht seriös ermittelt werden.

Als Mietvertragsbeginn, nach dem Ausbau der Räumlichkeiten durch den Vermieter, wird der 01.08.2020 angestrebt.

3. Finanzierung

Haushaltsjahr 2020:

Bei Zustimmung des Ausschusses zur Anmietung des Verkehrsübungsplatzes wird die Mittelbereitstellung wie nachfolgend aufgeführt in Zuständigkeit des Stadtkämmerers vorgenommen.

Die erforderlichen finanziellen Mittel für den Zeitraum vom 01.08.2020 bis 31.12.2020 werden in Höhe von 36.050,00 EUR (Kaltmiete), PSK 2111000.42311000, und 15.450 EUR (Betriebskostenvorauszahlung), PSK 2111000.42411100, durch das Schulamt per gleichlautendem Antrag an das Dezernat 1 überplanmäßig zur Verfügung gestellt. Als Deckungsquelle stehen anteilig geplante Mittel für die mobile Verkehrsschule in Höhe von 20.000 Euro zur Verfügung, da diese durch die Anmietung der Halle nicht mehr benötigt werden (PSK 2431001.42711000). Des Weiteren werden anteilig Mittel in Höhe von 30.500 Euro aus den Personalkosten für das Bildungsmonitoring als Deckungsquelle herangezogen (PSK 2431009.40121000). Zum Zeitpunkt der Planung dieser Kosten war nicht bekannt, dass durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung über das Förderprogramm „Bildung integriert“ Finanzmittel für Sach- und Personalkosten bereitgestellt werden. Durch diese mit Zuwendungsbescheid vom 28.03.2019 gewährten Mittel, können anteilig geplante Finanzmittel für Personalkosten als Deckungsquelle für die Mietaufwendungen bereitgestellt werden.

Finanzplanjahre 2021 – 2024:

Mit der Planung 2021/2022 werden per Budgetbereinigung die Mittel aus nachfolgend genannten Deckungsquellen zur Verfügung gestellt. Anteilig erfolgt die Deckung in Höhe von 20.000 Euro aus den geplanten Mitteln für die mobile Verkehrsschule, da diese durch die Anmietung der Halle nicht mehr benötigt werden (PSK 2431001.42711000). Die fehlenden Mittel in Höhe von 103.600 Euro werden aus den Mitteln für die Schulausstattung im Rahmen von Baumaßnahmen bereitgestellt (PSK 2151000.42531400). Bei Schulneubauten oder Generalsanierungen wurden in den letzten Jahren die Schulen vollständig neu ausgestattet, um für alle Schüler die gleichen Lernbedingungen vorzuhalten. Da ohne die Anmietung der Halle für die Verkehrserziehung die Durchführung des lehrplanmäßigen Unterrichts nicht mehr gewährleistet werden kann, wurden die Prioritäten im Schulamt neu gesetzt. Generalsanierte Schulen werden in geringerem Umfang neu ausgestattet.

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einen Zeitraum von 25 Jahren (längst mögliche Laufzeit des Mietvertrages).

Kosten Neubau (Nutzfläche 1.700 m²)		Kosten Anmietung	
Baukosten	1.900.000 EUR	Miete	2.161.000 EUR
Nebenkosten	380.000 EUR	Mieterhöhungsbetrag nach	432.000 EUR
Kosten innere Erschließung	50.000 EUR	Wertsicherungsklausel	
Außenanlagen	100.000 EUR		
Grundstück (3.000 m ² x 100 EUR)	300.000 EUR		
Instandhaltungskosten ET (0,75 EUR/m ² /Monat)	382.500 EUR		
Gesamtkosten	3.112.500 EUR	Gesamtkosten	2.593.000 EUR

Die Gegenüberstellung der Kosten ergibt eine Vorzugsvariante zu Gunsten der Anmietung. Gegen einen eigenen Neubau sprechen außerdem die unkalkulierbare Kostenentwicklung, ein jahrelanger Zeitverzug (frühestens in den Haushaltsjahren 2021/2022) sowie die Tatsache, dass zurzeit kein geeignetes Grundstück bekannt ist.