

**Beendigung des Dauernutzungsrechts für die Räume im 1. OG des
Verwaltungsgebäudes**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	21.07.2020	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Im Oktober 1980 wurde das Verwaltungsgebäude nach 2-jähriger Bauzeit durch städtische Ämter und das Planungsamt des GVV Besigheim bezogen. Bauherrin und Eigentümerin war und ist die Stadt Besigheim.

Für die Überlassung der Räume im 1. OG des Gebäudes gewährte der Verband der Stadt einen an den tatsächlichen Baukosten orientierten anteiligen Baukostenzuschuss i.H.v. 604.205 DM (308.925,11 €). Dazu wurde mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes ein Dauernutzungsvertrag geschlossen, der dem Verband ein unbefristetes Dauernutzungsrecht an den vorgenannten Räumen einschließlich der Verkehrsflächen gewährt.

Seit der Auflösung des Verbandsbauamtes hat der GVV keinen eigenen Nutzungsbedarf mehr. Die Räume sind daher vermietet an das Rechtsanwaltsbüro Spahr und an die Stadt Besigheim. Durch Aufgabenzuwächse hat die Stadt stetigen Raumbedarf für eigenes Personal, aktuell für die neu einzu-richtende gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Besigheim. Eine eigene Nutzung der Räumlichkeiten durch den GVV ist nicht zu erwarten.

Damit die zunehmende Nutzung des 1. OG durch städtische Ämter künftig ohne aufwändige Verrechnungen mit dem GVV möglich wird, regt die Stadt an, dass der GVV auf sein Nutzungsrecht verzichten möge; gemäß ausdrücklichem Vertragswortlaut steht der Stadt kein Kündigungsrecht zu. Die Modalitäten der Vertragsauflösung sind in § 7 des Dauernutzungsvertrages geregelt und unter Ziff. III. Begründung ausgeführt.

II. Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den GVV Besigheim um den Verzicht auf das vertraglich eingeräumte Dauernutzungsrecht zu ersuchen
2. Als Beendigungsdatum ist der 30.11.2020 anzustreben.

III. Begründung

Schon seit vielen Jahren hat der GVV keinen eigenen Nutzungsbedarf mehr an den Räumlichkeiten im 1. OG des Verwaltungsgebäudes mit anteilig 313,2 m²; dies entspricht 29,38 % der Gesamtfläche aller Stockwerke des Gebäudes. Eine künftige aktive Nutzung durch den Verband ist nicht absehbar.

Nach den Bestimmungen des bestehenden Dauernutzungsvertrages verauslagt zunächst die Stadt als Gebäudeeigentümern sämtliche laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie die Kosten für Erneuerungs- und Renovierungsarbeiten. Letztere müssen von der Stadt bei Bedarf, erstere jährlich nach dem Flächenanteil des GVV an diesen weiterberechnet werden, was regelmäßig zusätzlichen Verwaltungsaufwand erfordert. Dies erscheint angesichts der nur passiven Nutzung der Räume durch den GVV zunehmend unverhältnismäßig.

Für den kurz- bis mittelfristigen Personalbedarf der Stadt besteht nur noch im Verwaltungsgebäude die Möglichkeit, auch dem Arbeitsschutz genügende Büroräume zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt wäre es daher für den Verband vertretbar und im Interesse der Stadt geboten, auf eine Auflösung des Dauernutzungsvertrages hinzuwirken.

Die Konditionen dazu sind abschließend in § 7 des Vertrages geregelt:

- Beendigung des Nutzungsrechts nur durch ausdrücklichen Verzicht des Verbandes,
- Ablösung des ursprünglichen Baukostenzuschusses zuzüglich vom Verband evtl. noch getätigtem wertsteigerndem Bauaufwand und abzüglich einer jährlichen Abschreibung i.H.v. 2 %,
- ein evtl. Restbetrag ist innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung des Nutzungsrechts von der Stadt an den Verband zu bezahlen.

Der Ablösebetrag ermittelt sich bei einer angenommenen Vertragsbeendigung zum 30.11.2020 wie folgt:

Baukostenzuschuss:	308.925,11 €
Zeitraum:	01.10.1980 - 30.11.2020
Abschreibung:	2,00% pro Jahr
	6.178,50 € pro Jahr
10 - 12/1980	1.544,63 €
1981 bis 2019 (39 J.)	240.961,50 €
1 - 11/2020	<u>5.663,63 €</u>
aufgelaufene Abschr.	248.169,76 €
Ablösebetrag	<u><u>60.755,35 €</u></u>

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

keine

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2020 ist für die Ablösesumme kein Planansatz vorgesehen. Der Betrag kann vertragsgemäß jedoch innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung des Nutzungsrechts von der Stadt an der Verband bezahlt werden. Nähere Vorgaben macht der Vertrag nicht. Es ist daher im vorgegebenen Zeitraum eine freie Zahlungsvereinbarung zwischen dem GVV und der Stadt möglich.