

Fraktionsvorsitzende
Monika Windhorn

Schaufelder Straße 18
30167 Hannover

☎ 0511 - 161 54 76

bzr-m.windhorn@gmx.de

Frau Bezirksbürgermeisterin
Edeltraut-Inge Geschke
im Stadtbezirksrat Nord

über das Amt für zentrale Dienste
für Rats- und Bezirkratsangelegenheiten
Trammplatz 2
30159 Hannover

Drucks. Nr. 15-0268/2017

Hannover, 25.1.2017

Änderungsantrag gemäß §12 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover zu DS 2394/2016

Förderung des Stadtteil Zentrum Nordstadt e.V.

Der Bezirksrat möge folgende Änderungen an der DS 2394/2016 beschließen:

Zu 1) Dem Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Stadtteil-Zentrum Nordstadt e.V. mit verbessertem Vertragstext mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab dem 01.01.2017 und

Zu 2) Dem Abschluss eines verbesserten Zuwendungsvertrages mit dem Stadtteil-Zentrum Nordstadt e.V. gemäß einer Laufzeit von 3 Jahren ab dem 01.01.2017 zuzustimmen.

Begründung:

Seit 1983 nutzt der Verein Stadtteil-Zentrum Nordstadt (Bürgerschule) das Gebäude auf der Grundlage von Nutzungsverträgen mit der Landeshauptstadt Hannover. In dieser Zeit sind erhebliche Eigenmittel der Festnutzerguppen in die Einzelräume geflossen. Vor allem konnten Sanierungsmittel der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von ca. 1,8 Millionen Euro ohne Probleme in die Infrastruktur des Hauses eingebracht werden. Der Verein erhält seit 2 Jahrzehnten institutionelle Zuwendungen zur Förderung der Stadteilkulturarbeit. Ein neues Vertragswerk muss folglich eine zukunftsfähige Verbesserung für beide Vertragspartner darstellen, die bisherigen Eigenleistungen der Nutzergruppen anerkennen (siehe auch Fotos in der Anlage 1) und unnötige externe Effekte auf Gewerbetrieben vermeiden.

In diesem Sinne sind die folgenden Änderungsanträge zu den vorliegenden Vertragsentwürfen zu verstehen.

Die Änderungen des 10 jährigen Miet-, bzw. Nutzungsvertrages betreffen

1. die Bezeichnungen „Mietvertrag“ und „Miete“ in allen §§ zu ergänzen durch den Zusatz „Nutzungsvertrag bzw. Nutzung“.

Begründung: Es handelt sich in diesem Fall nicht um einen gewöhnlichen Wohnungs- oder gewerblichen Mietvertrag, sondern um eine ganz überwiegend gemeinnützige Betriebsführung einer städtischen Liegenschaft. Es muss von vorneherein auszuschließen sein, dass die zuständigen Finanzbehörden den Leistungsaustausch des Vereins als „Betrieb gewerblicher Art“ einstufen und entsprechend steuerlich zuordnen.

2. In § 2,1. wird ergänzt: „...mit Schwerpunkt auf soziokulturelle Angeboten.

Begründung: Der Begriff der „Soziokultur“ ist mittlerweile als eigenständige und erweiterte Kulturform allgemein anerkannt. Er geht über den traditionellen Begriff der „Hoch“kultur hinaus und umfasst auch soziale und politische Lebensbereiche.

3. In §4,1 wird verändert:,... beträgt 4,50€/qm. Bei 1.628 qm Nutzfläche der Bürgerschule beträgt die monatliche Miet/Nutzungszahlungsverpflichtung somit 7.326,- € Der Jahresbetrag liegt bei 87.912,- €.

Begründung: Externe Effekte auf eine Erhöhung der Gewerbemieten in der Nordstadt sind bei einer entsprechenden städtischen Preisfestsetzung unbedingt zu vermeiden. Die Bemessungsgrundlage für eine angemessene Miete/Pacht ist auf den ursprünglichen Zustand der meisten Räume im Stadtteilzentrum zu beziehen. Dieser Zustand ist bei 50% der Räume mit „unsaniertem Rohbau mit modernisierter Heizung, Sanitäranlagen und Gemeinschaftsflächen“ zu bezeichnen. 4,50 €/qm/Monat entspricht vergleichbaren Objekten (auch Wohnungsmieten!) im Stadtteil.

4. In § 4,2 wird verändert:beträgt 0,25€/qm.

Begründung: Die gesetzlichen Nebenkosten werden in der Regel mit ca. 5% der Mietkosten kalkuliert. Die LHH schlägt nach ihrer geschätzten Pauschale/qm selbst eine Probe-Phase der internen Kostenermittlung und -verteilung vor. Diese müsste berücksichtigen, dass die verbrauchsabhängigen Kostenanteile (Wasser-Abwasser, Abfall) zu über 90% von den BesucherInnen des Stadtteilzentrums generiert werden. Die Aufspaltung der Betriebskosten in „eigenverursacht“ und „Besucher-Verursacht“ muss angemessen berücksichtigt werden.

5. In §4 wird hinzugefügt:

4) Sollte sich die jährliche Zuwendung in der Haushaltssatzung vermindern, vermindert sich der Gesamtmietzins (das Nutzungsentgelt) in gleicher Höhe.

Begründung: Da es sich um eine kalkulatorische Verrechnungsbeziehung zwischen Miet-/Nutzungsgebühr und Zuwendung handelt, müssen wechselseitige Verminderungen oder Erhöhungen gleichgewichtig in beiden Verträgen geregelt sein.

6. In § 7 wird ergänzt: “...darf am Gebäude permanente Hinweisschilder...“

Begründung: Sporadische und zeitlich begrenzte anlassbezogene Transparente gehören in den Bereich soziokultureller Tätigkeit und können nicht einer „Genehmigungszensur“ unterliegen. Dabei ist jedwede gewerbliche Werbung vertraglich auszuschließen.

7. Im Zuwendungsvertrag wird ergänzt:

§8(5) Die Landeshauptstadt Hannover als Zuwendungsgeberin sichert zu, dass im Falle der Minderung der Zuwendung in der Haushaltssatzung die Miet-/Nutzungszahlungsforderung um den gleichen Betrag gesenkt wird.

Begründung: Nach Ablauf der politischen Haushaltsbeschlüsse für 2 Jahre ergibt sich für den Ausgleich der 10jährigen Miet-/Nutzungszahlungsverpflichtungen des Stadtteilzentrums schon für das 3. Haushaltsjahr 2019 ein Zuwendungsrisiko. Für die folgenden 7 Jahre verstärkt sich dieses Risiko. Die vorgeschlagene Formulierung im Zuwendungsvertrag macht deutlich, dass sich die verwaltungsseitig bevorzugte Verrechnung der Miet-/Nutzungsgebühren mit städtischen Zuwendungen aus Gründen der Fairness nicht zu Lasten des Vereins Stadtteilzentrum Nordstadt auswirken wird.

Monika Windhorn
Fraktionsvorsitzende