



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

48 Fachbereich Bildung

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

Betreff:

Grundstücksangelegenheit Hauptschule Vorhalle

Beratungsfolge:

04.05.2023 Schulausschuss

Beschlussfassung:

Schulausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht hinsichtlich der alternativen vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten mit der FESH in Sachen Hauptschule Vorhalle, Vossacker wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Begründung

Mit Vorlage 0238/2023 hat der Fachbereich 48 dem Schulausschuss am 16.3.2023 den Beschlussvorschlag gemacht, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit der FESH über eine Vermietung des Gebäudes in Vorhalle zu verhandelt. Der Schulausschuss hat daraufhin folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alternative Modelle als die Vermietung des Gebäudes zu prüfen und zur nächsten Sitzung des Schulausschusses vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der FESH über eine mögliche Vermietung des Gebäudes in Vorhalle zu sprechen.
4. Das Ergebnis der Gespräche und mögliche Alternativen sind dem Schulausschuss in der nächsten Sitzung zur Entscheidung vorzulegen.
5. Der Schulausschuss wird über alternative Standorte für eine städtische Gesamtschule beraten und mögliche Modelle prüfen, unter Zugrundelegung des bisherigen Zeitplanes.

zu 2:

Grundsätzlich gibt es folgende vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten, die dazu führen, dass die FESH die Hauptschule in Vorhalle nutzen kann:

- a) Verkauf
- b) Vermietung
- c) Erbpachtvertrag
- d) echter Mietkauf
- e) unechter Mietkauf

zu a)

Ein Verkauf zu den vom Rat beschlossenen Konditionen ist nach Erklärung der FESH finanziell nicht zu stemmen. Denkbar ist eine Reduzierung des Kaufpreises. Allerdings war Grundlage des Ratsbeschlusses ein Gutachten der Bewertungsstelle, welches eine gute objektive Grundlage für die Preisbildung bietet. Mit Verkauf wird das Objekt aus der Bilanz ausgebucht. Der Kaufpreis wird als investive Einzahlung in der Finanzrechnung gebucht. Der Ertrag/ Aufwand, der als Differenz zwischen den Restbuchwerten in der Bilanz und dem Verkaufspreis entsteht, wird mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet.

zu b)

Es kann ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Stadt bleibt dauerhaft Eigentümerin der Gebäude und des Grundstücks. Somit verbleiben die Objekte in der städtischen Bilanz und bei den Gebäuden entstehen weiterhin die bisherigen Abschreibungen und Sonderpostenauflösungen. Dem Mieter kann



gestattet werden, eigenständig auf eigene Rechnung Umbauten, Sanierungen und Instandsetzungen vorzunehmen. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

zu c)

Bei einem Erbpachtkonstrukt bleibt die Stadt Eigentümerin des Grundstücks. Die Gebäude sind im Eigentum des Erbbauberechtigten. Damit die Gebäude ins Eigentum der Erbbauberechtigten übergehen, muss der Erbbauberechtigte die Gebäude kaufen. Hinsichtlich des Grundstücks wird ein Erbpachtzins vereinbart. Da der Gebäudewert ca. 80 % des Verkehrswertes ausmacht, verbleibt es bei der Problematik, dass die FESH einen für sie nicht finanzierten Kaufpreis zahlen müsste.

Der Grundstückswert bleibt bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in der städtischen Bilanz mit einem Wert, der sich aufgrund der Belastung mit dem erteilten Erbbaurecht ergibt (niedriger als ein unbelasteter Bodenwert). Die Gebäude werden bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages aus der städtischen Bilanz ausgebucht. Der Kaufpreis wird als investive Einzahlung in der Finanzrechnung gebucht. Der Ertrag/ Aufwand, der als Differenz zwischen den Restbuchwerten in der Bilanz und dem Verkaufspreis entsteht, werden mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet.

zu d)

Bei einem echten Mietkauf wird zwischen der Stadt Hagen und der FESH ein Mietvertrag abgeschlossen, bei dem beide Vertragsparteien zunächst ernsthaft ein Mietverhältnis beabsichtigen, jedoch am Ende des Mietverhältnisses der Kauf steht. Es wird eine angemessene Miete gezahlt und die Höhe des Kaufpreises wird erst bei Abschluss des Kaufvertrages festgelegt. Die Regularien, wie der Kaufpreis festgelegt wird und inwieweit die gezahlte Miete auf den Kaufpreis angerechnet wird, kann verhandelt und vertraglich festgelegt werden.

Die Mietzahlungen der FESH an die Stadt Hagen stellen Erträge in der Ergebnisrechnung dar. Beim echten Mietkauf geht das wirtschaftliche Eigentum erst bei Verkauf im Anschluss an den Mietvertrag auf die FESH über. Solange verbleiben die Objekte in der städtischen Bilanz.

Der restliche Kaufpreis wird als investive Einzahlung in der Finanzrechnung gebucht. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs werden die Objekte aus der Bilanz ausgebucht. Der Ertrag/ Aufwand, der als Differenz zwischen den Restbuchwerten in der Bilanz und dem Verkaufspreis entsteht, wird mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet.

Wenn somit eine Anrechnung der Miete beim Verkauf verhandelt wird, verringert sich der Kaufpreis entsprechend mit der Folge, dass beim Verkauf ein entsprechend höherer Aufwand mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet wird.

zu e)

Wenn bereits beim Abschluss des als „Mietvertrag“ geschlossenen Vertrages zwischen der Stadt Hagen und der FESH der spätere Erwerb der Gebäude durch die FESH fest vereinbart wird, handelt es sich um einen unechten Mietkauf. Die Miethöhe ist in der Regel höher angesetzt, da es sich eigentlich um einen



klassischen Ratenkaufvertrag handelt. Der Vertrag gilt von Anfang an als Kaufvertrag, sodass das wirtschaftliche Eigentum bereits zu diesem Zeitpunkt auf die FESH übergeht. Bei der Stadt Hagen werden das Grundstück und die Gebäude zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ausgebucht. Gleichzeitig wird die Forderung in Höhe der Summe der Mietzahlungen gebucht. Somit ergibt sich ein Aktivtausch in der städtischen Bilanz. Mit jeder Zahlung der FESH reduziert sich die Forderung und die investiven Einzahlungen in der Finanzrechnung erhöhen sich entsprechend der Fälligkeiten. Der Ertrag/ Aufwand, der sich aus der Differenz zwischen den Restbuchwerten des Grundstücks und der Gebäude und der Forderung ergibt, ist bei der Anlagenausbuchung mit der Allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

zu 3 und 4)

Alle Varianten wurden mit den Vertretern der FESH ausführlich diskutiert.

Die FESH führt aktuell Gespräche mit Banken, um herauszufinden, unter welchen Bedingungen ein Darlehen für die erforderlichen Umbaumaßnahmen gewährt werden kann. Seitens der Stadt ist sowohl ein unechter wie auch ein echter Mietkauf vorstellbar, solange sichergestellt ist, dass das Gebäude dauerhaft für den Schulbetrieb genutzt werden kann, entweder durch die FESH oder durch die Stadt, gesichert durch eine Rückübertragungsoption, wenn die FESH den Schulbetrieb nicht mehr gewährleistet.

Das Ergebnis mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird den politischen Gremien im nächsten Sitzungslauf in nichtöffentlicher Sitzung präsentiert.

zu 5)

Neben der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung der 4. städtischen Gesamtschule im Schulzentrum Wehringhausen wird die Zur-Verfügung-Stellung von Schulplätzen für Seiteneinsteiger nach erfolgter Sprachförderung in der Sekundarstufe I im dreigliederigen Schulsystem in den nächsten Jahren eine besondere Herausforderung darstellen. Auf Grundlage der Diskussionen in der Kommission des Schulausschusses am 18.04.2023 wird sich die Verwaltung bei ihren ergänzenden Prüfungen auf die Frage konzentrieren, mit welchen Übergangslösungen die og. Beschulungsproblematik gelöst werden kann.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

keine Auswirkungen (o)



1. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind im Text pro Variante im Detail dargestellt und werden im Folgenden tabellarisch gegenübergestellt.

	a) Verkauf	b) Vermietung	c) Erbpachtvertrag	d) echter Mietkauf	e) unechter Mietkauf
Ergebnisrechnung					
Erträge	nein	ja (Miet-erträge)	ja (Erbpacht-erträge für Grundstück)	ja (Miet-erträge)	nein
Abschreibungen/ Sonderpostenauflösungen (Gebäude)	nein	ja	nein	ja (bis zum Verkauf)	nein
Finanzrechnung					
investive Einzahlung	ja (Kaufpreis)	nein	ja (Kaufpreis für Gebäude)	ggf. nach dem Mietvertrag (Kauf-option)	ja (Forderung wird zu Vertragsbeginn direkt gebucht)

2. Rechtscharakter

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

gez.

Martina Soddemann
Beigeordnete

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez.

Henning Keune
i.V. Martina Soddemann

gez.

Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
