



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 13.03.2015	Beschlussvorlage	2015/033
Öffentlichkeitsstatus: nichtöffentlich		

Beratungsgegenstand:

Schulzentrum Embsen; Vereinbarung zwischen dem Landkreis Lüneburg und der Samtgemeinde Ilmenau über die Vermögensauseinandersetzung sowie Aufteilung der laufenden und einmaligen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der neuen Grundschule

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
N	18.02.2015	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N		Kreisausschuss
N		Kreistag

Anlage/n:

1 Vereinbarungsentwurf mit 3 Übersichtsplänen

Beschlussvorschlag:

Der Landrat wird beauftragt, die zwischen der Samtgemeinde Ilmenau und dem Landkreis Lüneburg abgestimmte Vereinbarung über die Vermögensauseinandersetzung sowie Aufteilung der laufenden und einmaligen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der neuen Grundschule am Schulzentrum Embsen abzuschließen.

Sachlage:

Die Samtgemeinde Ilmenau und der Landkreis Lüneburg haben im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit am Schulstandort in Embsen in einem Gemeinschaftsprojekt auf einem dafür vom Landkreis Lüneburg erworbenen Grundstück eine Mensa für das Schulzentrum und eine neue Grundschule gebaut. Die neuen Schulgebäude wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt und konnten zum laufenden Schuljahr 2014/2015 in Nutzung genommen werden. Auf die entsprechenden Beschlussvorlagen 2012/012, 2012/068 und 2012/203 wird Bezug genommen.

Die Samtgemeinde Ilmenau und der Landkreis Lüneburg traten in der Planungs- und Bauphase gemeinsam als Bauherr und Vertragspartner der beauftragten Planer und ausführenden Firmen auf. Die anfallenden Kosten wurden getrennt abgerechnet und gebucht. Wo eine direkte Zuordnung der Kosten zur Grundschule oder Mensa nicht möglich war, wurden einvernehmlich individuelle Aufteilungsschlüssel vereinbart.

Nach Fertigstellung und Nutzung der neuen Baulichkeiten gilt es jetzt, die bislang getroffenen Vermögensvereinbarungen sowie die künftige Aufteilung der laufenden und einmaligen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der neuen Grundschule schriftlich zu fixieren.

Dazu haben die Verwaltungen der Samtgemeinde Ilmenau und des Landkreises Lüneburg einen Vereinbarungsentwurf abgestimmt, der nach zwischenzeitlicher Klärung wichtiger Bilanzierungsfragen jetzt dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Der einvernehmlich abgestimmte Vereinbarungstext liegt dieser Vorlage an.

Die Zuständigkeit des Kreistages ergibt sich aus § 58 Absatz1 Ziffer 14 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 in Verbindung mit den Regelungen des § 3 der Hauptsatzung des Landkreises Lüneburg. Danach entscheidet über die Verfügung über Vermögen des Landkreises, insbesondere die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, ab einem Vermögenswert von 50.000 € ausschließlich der Kreistag.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Landrat mit dem Abschluss dieser Vereinbarung zu beauftragen.

Vereinbarung

zwischen



dem Landkreis Lüneburg
vertreten durch den Landrat

und



der Samtgemeinde Ilmenau
vertreten durch den Samtgemeindegemeindevorsteher

über die Vermögensauseinandersetzung sowie Aufteilung der laufenden und einmaligen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der neuen Grundschule am Schulzentrum Embsen

Präambel

Der Landkreis Lüneburg ist Träger der Hauptschule, der Geschwister-Scholl-Realschule und der neuen Integrierten Gesamtschule (IGS) am Schulzentrum Embsen sowie Eigentümer der dortigen Schul- und Sportanlagen. Die Samtgemeinde Ilmenau ist Trägerin der Grundschule Embsen und nutzt für diese seit Jahren die Grundstücke und Baulichkeiten des Landkreises Lüneburg mit. Auf den entsprechenden Grundstücksübertragungsvertrag vom 30.06.1977, die Vereinbarung zur baulichen Erweiterung des Grundschulbereichs vom 18.01.1993, die Vereinbarung zur Abwicklung des Sportanlagenbaus am Schulzentrum Embsen vom 20.01.2000 sowie die Vereinbarung über die Nutzung von Schulräumen im Schulzentrum Embsen durch die Grundschule Embsen vom 22.03./17.05.2004 wird Bezug genommen.

Nach der Entscheidung des Landkreises Lüneburg am Schulstandort in Embsen eine IGS einzurichten bestand Einigkeit, diese erfolgreiche Kooperation auch für den Neubau sowie die anschließende Bewirtschaftung und Unterhaltung der für die Einrichtung der IGS aus dem Gebäudekomplex auszulagernden Grundschule fortzusetzen. Die bestehenden und neu entstandenen Einrichtungen sollen dem schulischen Bedarf entsprechend für alle Schulen am Schulzentrum Embsen nutzbar sein.

Der Neubau der Grundschule wurde zusammen mit einer Mensa für das Schulzentrum auf einem für diesen Zweck vom Landkreis Lüneburg gegenüber dem Schulzentrum erworbenen Grundstück realisiert und zum Schuljahresbeginn 2014/2015 fertiggestellt.

Der Landkreis Lüneburg und die Samtgemeinde Ilmenau traten in der Planungs- und Bauphase gemeinsam als Bauherr und Vertragspartner der beauftragten Planer und ausführenden Firmen auf. Die anfallenden Kosten wurden getrennt abgerechnet und gebucht. Wo eine direkte Zuordnung der Kosten zur Grundschule oder Mensa nicht möglich war, wurden einvernehmlich individuelle Aufteilungsschlüssel vereinbart.

§1 Vermögensauseinandersetzung

- (1) Der Landkreis Lüneburg wird als Eigentümer des Baugrundstücks (Flurstücke 84/26 und 84/28, Flur 1, Gemarkung Embsen) gemäß §§ 94 und 97 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auch Eigentümer der neuen Grundschule einschließlich den zur Herstellung des Gebäudes eingefügten und dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmte beweglichen Sachen. Den Abschluss eines besonderen notariell beurkundeten Übergabevertrages bedarf es hierzu nicht.
- (2) Die Kosten des Grunderwerbs sowie die auf den Neubau der Mensa entfallenden Herstellungs- und Anschaffungskosten trägt der Landkreis Lüneburg. Die Samtgemeinde Ilmenau trägt die Herstellungs- und Anschaffungskosten für den Neubau der Grundschule sowie die anteiligen Nebenkosten und anteiligen Kosten für die haustechnischen Anlagen, Erschließungs- und Außenanlagen.
- (3) Die Samtgemeinde Ilmenau erwirbt durch die Mitfinanzierung das dauernde vollständige Nutzungsrecht an dem Grundschulgebäude und dem der Grundschule zugeordneten Schulhof. Ein Nutzungsentgelt wird dafür nicht erhoben. Die Abgrenzung der Räumlichkeiten der neuen Grundschule und der Außenanlagen ergibt sich aus den als Anlage beigefügten Plänen 1 bis 3.
- (4) Als wirtschaftlicher Eigentümer stellt die Samtgemeinde Ilmenau die auf die Grundschule und zugeordneten Außenanlagen entfallenden Herstellungskosten in ihrer Bilanz dar. Der Landkreis Lüneburg bilanziert seinerseits die Herstellungskosten für die Mensa. Zur Sicherung der Nutzungsrechte der Samtgemeinde Ilmenau wird seitens des Landkreises Lüneburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Samtgemeinde Ilmenau bestellt.
- (5) Gibt die Samtgemeinde Ilmenau die Nutzung des Grundschulgebäudes vor Ablauf der Abschreibungsdauer auf und übernimmt der Landkreis Lüneburg das Grundschulgebäude zur weiteren Nutzung, hat der Landkreis für den wirtschaftlichen Vorteil, der ihm durch die Übernahme des Gebäudes zugutekommt, eine angemessene Ausgleichszahlung an die Samtgemeinde zu leisten. Sollte hierüber keine Einigung zustande kommen, ist diese Ausgleichszahlung durch einen Schiedsgutachter, nach billigem Ermessen, festzusetzen.
- (6) Der Samtgemeinde Ilmenau wird die unentgeltliche Mitnutzung der zugeordneten Nebenanlagen, wie Zufahrten, Parkplätze und Busbahnhof, sowie auch weiterhin die Nutzung eines Sporthallendrittels und die Mitnutzung der Außensportanlagen gestattet.
- (7) Die Samtgemeinde Ilmenau gestattet ihrerseits in Abstimmung mit ihrer Mitgliedsgemeinde Embsen dem Landkreis Lüneburg die Anlage und unentgeltliche Nutzung der für das Schulzentrum erforderlichen Einstellplätze auf gemeindeeigenen Grundstücksflächen gemäß dem genehmigten Stellplatznachweis.

- (8) Art und Umfang der Mitnutzung weiterer Schulanlagen, insbesondere die gemeinsame Nutzung der neuen Mensa und des benachbarten, durch eine mobile Trennwand als Bühne nutzbaren Musikraumes der Grundschule, werden einvernehmlich zwischen den Schulen und den Schulträgern abgestimmt. Der Landkreis Lüneburg organisiert die Reinigungs- und Schließdienste.
- (9) Die Vereinbarung zur baulichen Erweiterung des Grundschulbereichs vom 18.01.1993 wird einvernehmlich für erledigt erklärt. Gegenseitige Forderungen werden hieraus nicht mehr erhoben. Bilanziell wird die Kostenbeteiligung der Samtgemeinde Ilmenau an dem Erweiterungsbau der Grundschule als Investitionszuweisung an den Landkreis Lüneburg bewertet und dargestellt. Der Landkreis Lüneburg nimmt seinerseits den Erweiterungsbau der Grundschule zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungswerten in seine Bilanz auf.

§ 2

Bewirtschaftung und Unterhaltung

- (1) Der Landkreis Lüneburg übernimmt nach Fertigstellung und Abnahme die laufende Bewirtschaftung und Unterhaltung der neuen Grundschule einschließlich der ihr zugeordneten Außenanlagen.
- (2) Mit Übernahme der Grundschule gehen alle Ansprüche der Samtgemeinde Ilmenau aus laufenden Architekten-, Ingenieur-, Handwerker- und Lieferverträgen auf den Landkreis Lüneburg über. Der Landkreis Lüneburg übernimmt mit der Übergabe durch die Samtgemeinde Ilmenau auch die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung und Unterhaltung einschließlich notwendig werdender Ersatzbeschaffungen sowie anfallender Gebühren und Abgaben werden grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip getragen. Für die Aufteilung der anfallenden Verbrauchskosten verfügt die neue Grundschule über getrennte Zählerleitungen für Strom, Wasser und Gas bzw. Wärme. Auch die Kosten des Bauunterhalts und der Pflege der Außenanlagen lassen sich grundsätzlich einzelnen Gebäudeteilen oder Grundstücksabschnitten zuordnen.
- (4) Die Kosten für Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten oder ggf. erforderlich werdende Ersatzbeschaffungen für die zentralen haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektroverteiler etc.) im neuen Gebäudekomplex Grundschule/Mensa werden je zur Hälfte von der Samtgemeinde Ilmenau und dem Landkreis Lüneburg getragen. Gleiches gilt für die Unterhaltung und ggf. Instandsetzung der gemeinsamen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) sowie der mobilen Trennwand inklusive Vorhang zwischen der Mensa und dem Musikraum der Grundschule.
- (5) Die Umlage von Kosten, die sich nicht direkt einem Verursacher zuordnen lassen, das sind insbesondere die Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, erfolgt - wie bisher - nach dem Verhältnis der Schülerzahlen der Grundschule und der kreiseigenen Schulen. Grundlage für die Ermittlung der Schülerzahlen ist die amtliche Schülerstatistik des abzurechnenden Jahres.
- (6) Abgesehen davon erfolgt die Abrechnung der Kosten für die 5. Sportübungseinheit auch weiterhin gemäß der hierzu mit der Gemeinde Embsen getroffenen Nachtragsvereinbarung Nr. 1 vom 20./23.10.2003 zu der Vereinbarung bezüglich der Finanzierung und Errichtung einer wettkampfgerechten Sporthalle am Schulzentrum Embsen direkt mit der Gemeinde Embsen.

§ 3 Hausmeisterdienste

- (1) Die Erledigung der Hausmeisterdienste in der Grundschule erfolgt durch die Schulhausmeister des Landkreises Lüneburg mit 0,2 Stellenanteilen einer Vollzeitstelle.
- (2) Die Abrechnung der Personalkosten erfolgt gemäß des o.a. Stellenanteils. Die im Rahmen der Hausmeisterdienste anfallenden Sachkosten für Geräte, Maschinen und Material werden im Verhältnis des o.a. Stellenanteils zur Gesamtstellenzahl am Schulzentrum Embsen umgelegt.

§ 4 Reinigungsdienste

- (1) Die Reinigung der Grundschule erfolgt durch Reinigungspersonal des Landkreises Lüneburg mit den für die kreiseigenen Schulen festgelegten Reinigungsstandards.
- (2) Die Umlage der anfallenden Personalkosten und Sachkosten erfolgt im Verhältnis der kalkulierten täglichen Reinigungsfläche. Mit der Abrechnung wird der Samtgemeinde Ilmenau ein entsprechender Nachweis vorgelegt.

§ 5 Sekretariatsaufgaben

- (1) Eine am Schulzentrum Embsen beschäftigte Schulsekretärin des Landkreises Lüneburg übernimmt auch weiterhin die Sekretariatsaufgaben in der neuen Grundschule. Die dafür erforderlichen Sekretariatsstunden werden zwischen der Samtgemeinde Ilmenau und dem Landkreis Lüneburg abgestimmt. Dabei sind die tarifrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- (2) Die Abrechnung der anfallenden Personalkosten erfolgt nach der vereinbarten Stundenzahl.
- (3) Die der Grundschule zugeordnete Schulsekretärin übt ihre Tätigkeit mit der für die Grundschule vereinbarten Stundenzahl im Sekretariat der Grundschule aus.

§ 6 Einrichtung und Ausstattung

- (1) Die Einrichtung und Ausstattung der neuen Grundschule mit Mobiliar, technischer Infrastruktur (IT, Kopierer, Telefon etc.), Bürobedarf, Bücher und Zeitschriften sowie Lehr- und Unterrichtsmitteln obliegt grundsätzlich der Samtgemeinde Ilmenau in eigener Zuständigkeit.
- (2) Dies gilt auch für deren anschließende Verwaltung und Bewirtschaftung, die Begleichung anfallender Miet- oder Leasingkosten und Gebühren sowie ggf. erforderlich werdende Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen.

- (3) Soweit eine einheitliche technische Infrastruktur für die Verwaltung aller Schulen am Schulzentrum erforderlich ist, erfolgt die Einrichtung und Ausstattung sowie anschließende Verwaltung und Bewirtschaftung durch den Landkreis Lüneburg. Für die Abrechnung der dafür anfallenden Kosten gilt § 2 Abs. 5 dieses Vertrages entsprechend.

§ 7 Abrechnung

- (1) Auf die voraussichtlichen Jahresbeträge der vom Landkreis Lüneburg zu leistenden Zahlungen wird von der Samtgemeinde Ilmenau jeweils bis zum 01.07. des Abrechnungsjahres ein Abschlag in Höhe des Abrechnungsergebnisses des Vorjahres gezahlt.
- (2) Die genaue Abrechnung erfolgt bis zum 01.06. des Folgejahres. Fehlbeträge oder Überschüsse werden mit dem neuen Abschlag verrechnet.
- (3) Weiterhin gibt der Landkreis Lüneburg der Samtgemeinde Ilmenau für deren Haushaltsplanung seine Planansätze für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Grundschule Embsen für das nächste Haushaltsjahr zur Kenntnis.

§ 8 Vermietung und Überlassung von Räumen und Einrichtungen der Grundschule

- (1) Die Vermietung und Überlassung von Räumen und Einrichtungen der neuen Grundschule an Dritte obliegt dem Verantwortungsbereich der Samtgemeinde Ilmenau.
- (2) Die Einnahmen aus der Vermietung und Überlassung von Räumen und Einrichtungen der neuen Grundschule fallen der Samtgemeinde Ilmenau zu und dienen der Gegenfinanzierung der dadurch entstehenden und gemäß § 2 zu erstattenden Mehraufwendungen bei der Bewirtschaftung und Unterhaltung.

§ 9 Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit im Sinne der Zielsetzungen dieses Vertrages. An Entscheidungsprozessen, die Auswirkungen auf die Kooperation mit dem Vertragspartner haben können, ist dieser unverzüglich zu beteiligen.
- (2) Dies gilt insbesondere, wenn durch anstehende größere Bauunterhaltungsmaßnahmen der durchschnittliche Bauunterhaltungsansatz von 1 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes für die neue Grundschule (*derzeit rund 35.000 € p.a.*) nicht eingehalten werden kann.

§ 10
Schlussvorschriften

- (1) Änderungen dieses Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, einzelne unwirksame Regelungen im gegenseitigen Interesse schnellstmöglich an geltendes Recht anzupassen.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Vereinbarung tritt rückwirkend zum Schuljahresbeginn 2014/2015 am 11.09.2014 in Kraft. Sie kann von jeder Seite mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Bis zum Abschluss einer neuen Vereinbarung bleibt - soweit sich der Vereinbarungszweck nicht auf andere Weise erledigt hat - die gekündigte Vereinbarung in Kraft. Das Nutzungsrecht der Samtgemeinde Ilmenau an dem von ihr finanzierten Schulgebäude und die zur Absicherung dieses Nutzungsrechts eingetragene Dienstbarkeit bleiben von einer vor Ablauf der Abschreibungsdauer erfolgten Kündigung unberührt.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung tritt die alte Vereinbarung über die Nutzung von Schulräumen im Schulzentrum Embsen durch die Grundschule Embsen vom 22.03./17.05.2004 außer Kraft.

Lüneburg, den

Melbeck, den

Landkreis Lüneburg
Der Landrat

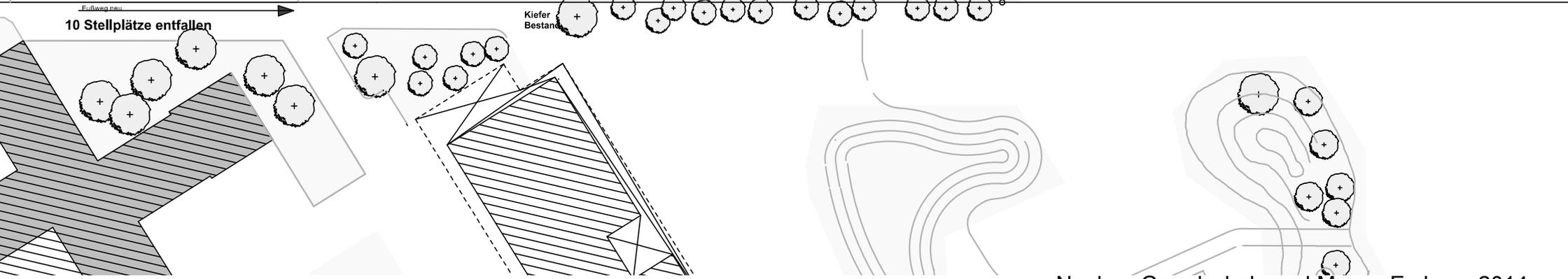
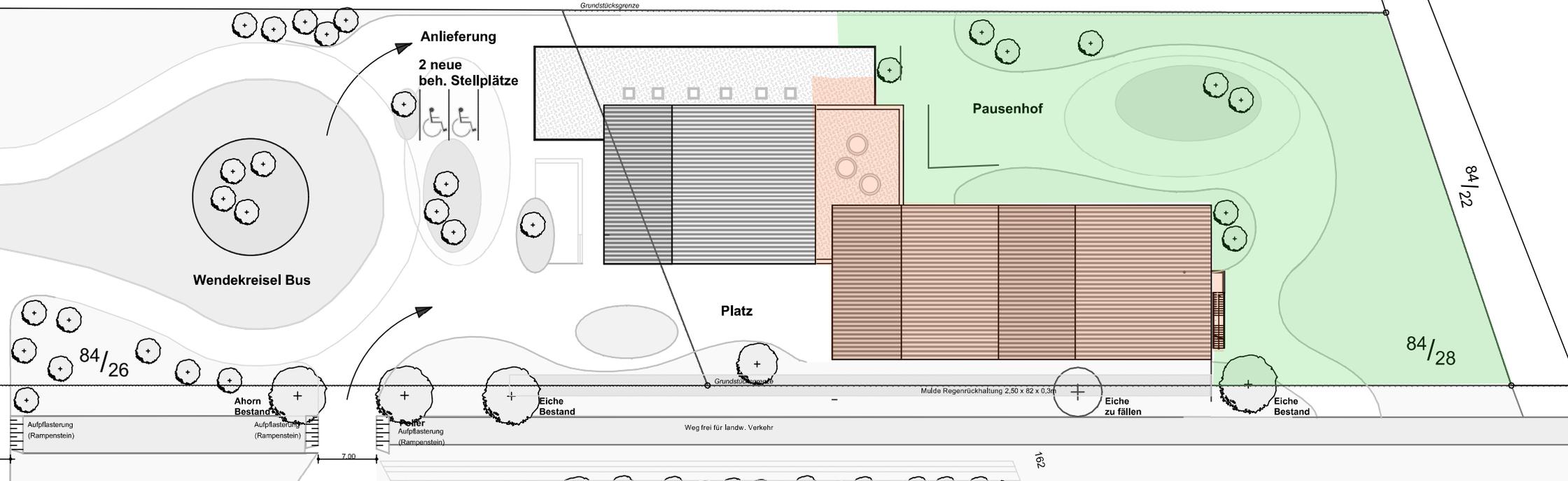
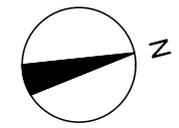
Samtgemeinde Ilmenau
Der Samtgemeindegemeindevorstand

Manfred Nahrstedt

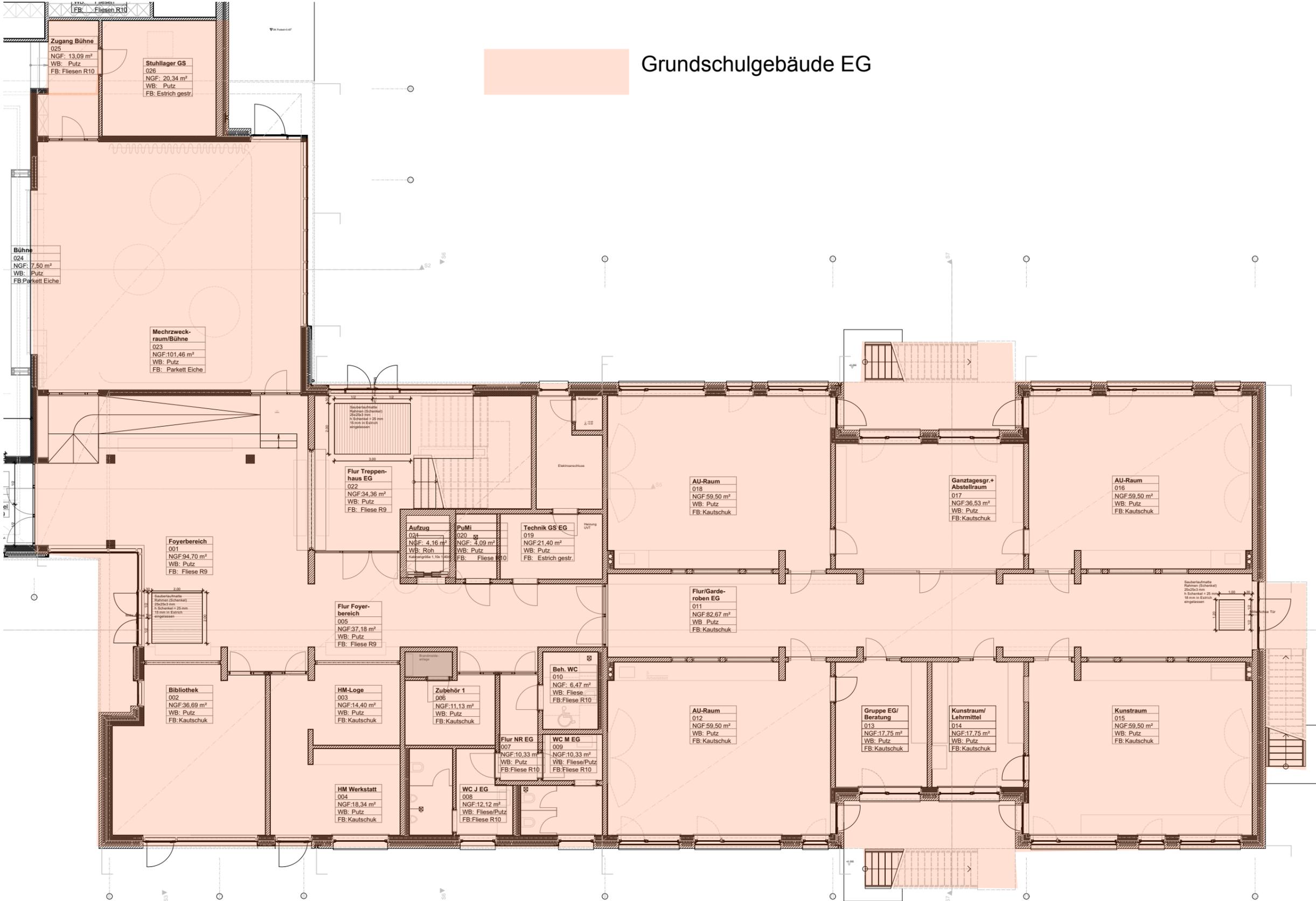
Peter Rowohl

Plan 1 zu § 1 Abs. 3 der Vereinbarung vom

- Grundsulgebäude
- Grundschulhof



Grundschulgebäude EG



Plottdatum: 25.03.2014

op. architekten
 OLDENBURG. PLESSE.

käthe-krüger-str. 17
 21337 Lüneburg
 fon 04131.78987-0
 fax 04131.78987-20
 info@oldenburg-plesse.de

Bauherr:
Landkreis Lüneburg & Samtgemeinde Ilmenau

BV:
Grundschule & Mensa Schulzentrum Embsen

Phase:
Grundrisse

Plan:
Grundschule Erdgeschoss
 Plannummer: 01
 Maßstab: 1:150
 Plangröße: A3 quer

Grundschulgebäude OG

