

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 05.02.2013 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Gemeinderatsmitglied

Eger, Johannes

Hauke, Maria

Horner, Andreas

nur bis TOP 15

Johrendt, Hildegard

Karl, Johannes

Kipping, Petra

Paulus, Annemarie

Reiß, Heinz

Schäfer, Tassilo

Schelter-Kölpfen, Birgit

Schmucker-Knoll, Christa

Seuberth, Wolfgang

nur bis TOP 15

Sprogar, Christian

Schriftführer

Racher, Helmut

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Gemeinderatsmitglied

Junger, Stephan Dr.

berufliche Gründe

Stumptner, Hermann

gesundheitliche Gründe

Winkelmann, Manfred

gesundheitliche Gründe

Tagesordnung:

10. Bebauungsplan 5/23 "Rudelsweiherstraße"

- 10.1 Behandlung der zum Entwurf aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen
- 10.2 Behandlung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- 10.3 Billigung des geänderten Entwurfs und erneute Auslegung

11. ICE-/S-Bahn-Ausbaustricke; teiltransparente Gestaltung der Lärmschutzanlage; Übernahme weiterer Mehrkosten

12. Mittelschule Baiersdorf

- 12.1 Änderung des Mietvertrages für das Schulgebäude der Mittelschule Baiersdorf
- 12.2 Eigentümergeinschaft Mittelschule Baiersdorf; Änderung der Verwaltungsvereinbarung

14. Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung werden nicht erhoben.,

GRM Horner weist darauf hin, dass in der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 15.01.2013 der sowohl in der Tagesordnung als auch in der Überschrift des TOP 4 genannte Antrag mit einem offenkundig unrichtigen Datum angegeben wird; das Datum wird berichtigt.

GRM Horner stellt folgenden

Antrag:

TOP 13 betrifft Personalangelegenheiten und möge deshalb nichtöffentlich behandelt werden.

Nach kurzer Beratung, in der die Verwaltung darauf hinweist, dass es sich nicht um eine Personal-, sondern eine Organisationsangelegenheit handelt, stimmt der Gemeinderat wie folgt ab:

Anwesend: 14 / mit 9 gegen 5 Stimmen

TOP 13 wird demnach in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verwiesen.

Lfd. Nr. 10 - Bebauungsplan 5/23 "Rudelsweiherstraße"

Zu Beginn der Beratung wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gemeinderats Eigentümer einer Fläche im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Jedoch erhebt sich die Frage, ob Fälle persönlicher Beteiligung im Sinne des Art. 49 Gemeindeordnung vorliegen, weil die Mitglieder des Gemeinderats Eger, Greif, Paulus, Schelter-Kölpfen und Seuberth mit Eigentümern von an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken verwandt sind. Die fraglichen Grundstücke liegen im Bannwald bzw. Landschaftsschutzgebiet. In der Erörterung der Thematik kommt der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan für diese Grundstücke keine Wirkungen entfaltet, sie insbesondere weder aufwertet noch (zusätzlich) belastet. Er verzichtet daher darauf, die Verwandtschaftsverhältnisse im einzelnen zu prüfen, und beschließt ohne die fünf genannten Mitglieder wie folgt:

Beschluss:

Die Mitglieder des Gemeinderats Eger, Greif, Paulus, Schelter-Kölpfen und Seuberth sind nicht im Sinne des Art. 49 Gemeindeordnung persönlich beteiligt.

Anwesend: 14 / mit 9 gegen 0 Stimmen

(Die Mitglieder des Gemeinderats Eger, Greif, Paulus, Schelter-Kölpfen und Seuberth nehmen an der Beratung und Abstimmung nicht teil.)

Lfd. Nr. 10.1 - Behandlung der zum Entwurf aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

In seiner Sitzung am 29.03.2011 hat der Gemeinderat unter TOP 10.3 den Entwurf des Bebauungsplans 5/23 „Rudelsweiherstraße“ mit Begründung nach dem Stand vom 17.03.2011 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Mit Beschluss vom 26.07.2011 hat der Gemeinderat Änderungen und Ergänzungen dieses Entwurfs vorgenommen, die sich auf die textlichen Festsetzungen einer Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezogen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit seiner Begründung sodann vom 23.09. bis 24.10.2011 öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit in dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich weitergehend über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. In der Anlage 1 zu dieser Niederschrift sind die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu im einzelnen gefassten Beschlüsse mit den jeweiligen Abstimmungsergebnissen in einer Liste zusammengefasst.

Beschlüsse:

(siehe die beigelegte Anlage 1, die Bestandteil dieser Niederschrift ist)

Lfd. Nr. 10.2 - Behandlung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 29.03.2011 hat der Gemeinderat unter TOP 10.3 den Entwurf des Bebauungsplans 5/23 „Rudelsweiherstraße“ und seine Begründung nach dem Stand vom 17.03.2011 gebilligt und beschlossen, dass dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen sind (§ 4 Abs. 2 BauGB). Mit Beschluss vom 26.07.2011 hat der Gemeinderat Änderungen und Ergänzungen dieses Entwurfs vorgenommen, die sich auf die textlichen Festsetzungen einer Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezogen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde sodann in der Zeit vom 23.09. bis 24.10.2011 durchgeführt. In der Anlage 2 zu dieser Niederschrift sind die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu im einzelnen gefassten Beschlüsse mit den jeweiligen Abstimmungsergebnissen in einer Liste zusammengefasst.

Beschlüsse:

(siehe die beigegefügte Anlage 2, die Bestandteil dieser Niederschrift ist)

Lfd. Nr. 10.3 - Billigung des geänderten Entwurfs und erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange weiterentwickelt.

Die Änderungen betreffen insbesondere die Festsetzungen über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), die vor allem zur Berücksichtigung wichtiger Belange des Natur- und Artenschutzes, aber auch aus städtebaulichen Gründen zu ergänzen und zu überarbeiten waren. Dieses „flächige Erhaltungsgebot“ erstreckt sich nun zusammen mit der es überlagernden Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) auch über den festgesetzten Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).

Außerdem wird für den östlichsten Teil des bisher vorgesehenen Geltungsbereichs kein Planungserfordernis mehr erkannt, weshalb der Bebauungsplan-Entwurf um diesen Teil verkleinert werden sollte.

Im verbleibenden Geltungsbereich ist nunmehr einheitlich die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 vorgesehen anstelle einer festen maximalen Grundfläche (GR 230 m²) im Westen bzw. einer GRZ von 0,25 im Osten.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans nach dem Stand vom 28.01.2013 und seine Begründung nach dem Stand vom selben Tage mit der Maßgabe, dass Nr. 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen wird. Der Entwurf erhält damit den Stand vom 05.02.2013.

Die Gemeinde legt den (geänderten) Entwurf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich nach § 3 Abs. 2 BauGB aus und führt parallel dazu für die möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch.

Die Auslegungsfrist wird im Hinblick auch auf das baldige Auslaufen der Veränderungssperre gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Anwesend: 14 / mit 11 gegen 3 Stimmen

**Lfd. Nr. 11 - ICE-/S-Bahn-Ausbaustrecke;
teiltransparente Gestaltung der Lärmschutzanlage; Übernahme weiterer Mehrkosten**

Mit Mail vom 18.07.2012 hat uns das mit den Planungen für den Streckenausbau beauftragte Ingenieurbüro Gauff mitgeteilt, dass und zu welchen Konditionen die von der Gemeinde im Planfeststellungsverfahren geforderte teiltransparente Gestaltung der Lärmschutzwände im Bereich insbesondere der S-Bahn-Haltestelle Bubenreuth möglich wäre. Der von dem Ingenieurbüro dargestellten Maximallösung ist der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung nicht gefolgt und hat auf eine transparente Ausführung nördlich und südlich der Haltestelle verzichtet; auf den Beschluss Nr. 46 vom 31.07.2012 wird Bezug genommen.

Nunmehr hat uns das von der Bahn ebenfalls beauftragte Ingenieurbüro Turner & Townsend mit Mail vom 22.11.2012 mitgeteilt dass es durch die seitens der Gemeinde favorisierte (teil-)transparente Ausbildung der östlichen Schallschutzwand im Bereich der Eisenbahnüberführung sowie des Bahnsteigs auf der gegenüberliegenden Westseite der Bahnanlage zu Pegelerhöhungen von bis zu ca. 0,5 dB(A) gegenüber der planfestgestellten Schallimmissions-situation kommt. Dies sei bedingt durch die geringere Absorptionswirkung der transparenten Einsätze in den Wänden. An den Gebäuden westlich der Bahn – betroffen sind die Gebäude Am Bahnhof 3 und Am Bahnhof 4 – bestehe bereits gemäß Planfeststellung ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen (die von der Bahn finanziert werden müssen). Die Änderungswünsche der Gemeinde führten jedoch zu zusätzlich erforderlichen Maßnahmen, deren Kosten von der Gemeinde zu tragen wären.

Wir haben sodann gebeten, diese weiteren Kosten zu ermitteln. Das von der Bahn beauftragte Ingenieurbüro für Schallschutz Möhler + Partner Ingenieure AG hat uns nun mit dem beigefügten Schreiben vom 06.12.2012 mitgeteilt, dass sich die Mehrkosten auf maximal 9.400 EUR belaufen dürften, darin enthalten sind die Kosten für die zusätzlichen passiven Maßnahmen in Höhe von 7.000 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer und ein Erhöhungsbetrag für die sogenannte „Außenraumentschädigung“, das ist eine Entschädigung für die nicht abschirmbare Lärmbelastung der Freiflächen des Anwesens Am Bahnhof 3.

Die von der Gemeinde gewünschte teiltransparente Ausführung der Lärmschutzwand kann folglich nur dann realisiert werden, wenn die Gemeinde zu den dafür anfallenden Kosten in Höhe von 27.500 EUR zusätzlich die Kosten für weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen in Höhe der oben genannten 9.400 EUR übernimmt. Andernfalls müsste auf die teiltransparente Ausführung der Lärmschutzwand verzichtet werden.

In der Beratung besteht Unsicherheit darüber, wie sich die beschlossene teiltransparente Ausführung der Wand in der Realität darstellt und folglich auch darüber, welchen Nutzen dies bringt. Die von den Bahnplanern überlassenen Skizzen über die Gestaltung der Lärmschutzwand sind wenig anschaulich und zeigen insbesondere nicht, in welchem Bereich sich der Bahnsteig der erneuerten S-Bahn-Haltestelle befindet.

Beschluss:

Die Angelegenheit soll im Bauausschuss vorberaten werden. Die Verwaltung wird gebeten, aussagefähige Unterlagen beizubringen.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 12 - Mittelschule Baiersdorf

Lfd. Nr. 12.1 - Änderung des Mietvertrages für das Schulgebäude der Mittelschule Baiersdorf

Die Stadt Baiersdorf hat als die den Schulverband Baiersdorf verwaltende Körperschaft folgendes mitgeteilt:

>> Der Mietvertrag über die Mittelschule zwischen den Eigentümern (Baiersdorf, Bubenreuth, Möhrendorf) und dem Schulverband wurde in der Schulverbandsversammlung am 25.03.2010 zur Genehmigung vorgelegt. Das Protokoll über diese Sitzung enthält zu dem Tagesordnungspunkt zwar kein Abstimmungsergebnis, es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag in der vorgelegten Fassung beschlossen wurde.

Im Rahmen der Rechnungsprüfung wurde nun festgestellt, dass der tatsächlich unterschriebene Vertrag von der beschlossenen Version abweicht. Während in der Sitzungsniederschrift bei § 4 Abs. 2 (Miete und Nebenkosten) folgender Passus aufgeführt ist:

„Kosten für den allgemeinen Unterhalt der Gebäude und Grundstücke einschließlich Schönheitsreparaturen trägt der Mieter selbst.“

enthält der später ausgefertigte und auch umgesetzte Mietvertrag folgende Regelung:

„Kosten für den allgemeinen Unterhalt der Gebäude und Grundstücke einschließlich Schönheitsreparaturen bis 500 € trägt der Mieter selbst.“

Diese beiden Varianten waren im Entwurfsstadium diskutiert worden. Bei der Ausfertigung des Mietvertrages wurde dann auf die falsche Fassung zurückgegriffen. Entsprechend wurden in der Folgezeit alle Unterhaltsmaßnahmen über 500 € von den Eigentümern bezahlt.

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat bei der überörtlichen Prüfung zudem festgestellt, dass die Eigentümergeinschaft Baiersdorf, Bubenreuth, Möhrendorf nicht rechtsfähig ist. Für den Mietvertrag bedeutet dies, dass Vertragspartner nicht die Eigentümergeinschaft, sondern die einzelnen Kommunen sind.

In dem nachfolgenden Mietvertragsentwurf wurden daher die Gemeinde Bubenreuth und Möhrendorf sowie die Stadt Baiersdorf als Vermieter aufgenommen. <<

Der Schulverband bietet demnach der Eigentümergeinschaft den Abschluss des obigen Vertrages an. Dazu bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer.

Nach kurzer Erörterung beschließt der Gemeinderat wie folgt:

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth stimmt dem folgenden Mietvertrag zu:

„Mietvertrag

Mittelschule Baiersdorf

Zwischen der

Stadt Baiersdorf, Waaggasse 2, 91083 Baiersdorf
- vertreten durch die Zweite Bürgermeisterin Eva Ehrhardt-Odörfer –,

der

Gemeinde Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth
- vertreten durch den Ersten Bürgermeister Rudolf Greif –

und der

Gemeinde Möhrendorf, Kirchenweg 1, 91096 Möhrendorf
- vertreten durch den Ersten Bürgermeister Konrad Rudert –

(Vermieter)

und

dem Schulverband Baiersdorf

vertreten durch den Schulverbandsvorsitzenden Andreas Galster (Mieter)

wird folgender

Mietvertrag

geschlossen:

§ 1

Mietobjekt

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Grundstücke Flurnummern 2629 und 2632 (Gemarkung Baiersdorf), auf denen sich das Mittelschulgebäude mit Außenanlagen, die Schulsportanlage und die Hausmeisterwohnung befinden.

(2) Größe, Lage und Zustand der vermieteten Anlagen sind dem Mieter bekannt. Die vermieteten Anlagen werden in ihrem bestehenden Zustand übernommen.

(3) Bestandteil der Anlage ist die Hausmeisterwohnung. Die Weitervermietung an den Hausmeister inkl. Abrechnung der Nebenkosten obliegt dem Schulverband.

(4) Der Vermieter und der Mieter sind berechtigt, die Anlagen außerhalb der allgemeinen Schulzeit für ihre Zwecke zu benutzen.

§ 2

Mietzweck

Die Vermietung erfolgt grundsätzlich nur zur Nutzung als Schulgebäude. Über die Verwendung für außerschulische Zwecke (z.B. Ausstellungen, Veranstaltungen, Wahlen, Nutzungen durch örtliche Vereine, VHS usw.) entscheidet unter Wahrung der schulischen Belange der Vermieter im Benehmen mit dem Schulverband und dem Schulleiter.

§ 3

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2009 und läuft auf unbestimmte Zeit. Das unbefristete Mietverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Schuljahresende schriftlich gekündigt werden.

§ 4

Miete und Nebenkosten

(1) Die jährliche Miete beträgt 347.772,90 €. Die Berechnung des Mietpreises ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag. Die Miete wird jährlich zum 01.01.entsprechend dem Ablauf der Abschreibungsdauer einzelner Aufwendungen oder aufgrund neuer Investitionen angepasst.

(2) Kosten für den allgemeinen Unterhalt der Gebäude und Grundstücke einschließlich Schönheitsreparaturen trägt der Mieter selbst.

(3) Folgende Bewirtschaftungskosten sind vom Schulverband unmittelbar zu tragen:

- a) Reinigungskosten
- b) Heizungsanlage mit Warmwasser
- c) Kaminkehrer
- d) Stromkosten
- e) Wasser- und Kanalgebühren
- f) Müllabfuhr
- g) Pflege der Außenanlagen
- h) Winterdienst
- i) Telefon

- j) Sach-, Haftpflicht, Unfall- und Gebäudeversicherungen (Feuer, Sturm/Hagel, Wasser, Glas)
- k) Wartung für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzugswartung
- l) Unterhaltung der Lärmschutzwand und Beschallungsanlage
- m) Grundsteuer

(4) Der Mietpreis ist in vier Teilbeträgen am 15.02., 15.05., 15.07. und 15.09. zur Zahlung fällig.

§ 5 Untervermietung

Eine Untervermietung für schulische Zwecke ist zulässig, soweit die Räumlichkeiten und Anlagen nicht für Zwecke der Mittelschule Baiersdorf benötigt werden. Eine Untervermietung für andere Zwecke bedarf der Zustimmung der Vermieter.

§ 6 Übergabe und Mängelhaftung

(1) Der Vertragsgegenstand ist bereits in dem bestehenden Zustand überlassen.

(2) Wegen etwaiger Mängel bei Vertragsbeginn werden die Haftung des Vermieters und evtl. Schadensersatzansprüche, sowie Aufrechnung, Minderung und das Zurückbehaltungsrecht ausgeschlossen.

(3) Wegen künftiger Mängel kann der Schulverband gegenüber Entschädigungsforderungen der Vermieter nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Entschädigung den Vermietern schriftlich angekündigt hat und unter der Voraussetzung, dass er sich mit seinen Zahlungen nicht im Rückstand befindet.

§ 7 Bauliche Eingriffe und Veränderungen

(1) Die Vermieter sind berechtigt, insbesondere aufgrund behördlicher oder gerichtlicher Veranlassung oder Entscheidung, Änderungen der Mieträume vorzunehmen. Sie sind in diesen Fällen berechtigt, dem Mieter anstelle der angemieteten Räume andere Räume und Flächen zuzuweisen, wenn dem Mieter dies zumutbar ist; dem Mieter sind die dabei entstehenden Aufwendungen zu erstatten. Ist die Zuweisung anderer als der Mieträume unzumutbar und nicht möglich, kann der Mieter den Vertrag außerordentlich kündigen.

(2) Die Vermieter können bauliche Änderungen zur Erhaltung des Gebäudes oder zur Beseitigung von Schäden in Abstimmung mit dem Mieter vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können die Vermieter auch ohne Abstimmung mit dem Mieter und ohne dessen Zustimmung Arbeiten an und in dem Gebäude durchführen. Den Vermietern ist in diesen Fällen der Zugang zu sämtlichen Räumen zu gewähren.

(3) Die Vermieter sichern die Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters zu.

(4) Bauliche Veränderungen durch den Mieter sind nur mit Einwilligung der Vermieter gestattet. Umbaumaßnahmen hat der Mieter auf eigene Kosten und für eigene Rechnung durchzuführen. Sämtliche Umbauten sind fachgerecht und unter Beachtung der dafür jeweils geltenden Normen und Ausführungsanweisungen herzustellen.

(5) Die Vermieter lehnen jegliche Gewähr und Zusicherung für die Durchführbarkeit der genehmigten Maßnahmen ab. Die Genehmigung ergeht vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Verbote, Beschränkungen und Genehmigungen sowie Rechte Dritter. Können Einrichtungen nicht realisiert werden, ist die

Geltendmachung von Rechten gegen die Vermieter ausgeschlossen.

(6) Behördliche oder Zustimmungen sonstiger Dritter sowie Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu beschaffen. Die Vermieter sind verpflichtet, an der Einholung von Zustimmungen oder Genehmigungen mitzuwirken.

(7) Für alle genehmigten Einrichtungen, Umbauten u. dgl. trifft den Mieter die Erhaltungs-, Sicherungs-, Wartungs- und Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter stellt die Vermieter von jeglicher Haftung im Zusammenhang mit den bezeichneten Einrichtungen im Innenverhältnis frei, es sei denn, die Vermieter haben den Haftungsfall vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

§ 8

Rückgabe der Mietsache, Wegnahmerecht

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zum Ende der Mietzeit vollständig geräumt und gereinigt an die Vermieter zurückzugeben. Dem Mieter von den Vermietern überlassenes Zubehör und überlassene Einrichtungen sind gebrauchsfähig und gereinigt zurückzugeben. Der Übergabetermin ist mit angemessener Frist anzukündigen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter den Mietgegenstand versehen hat, kann er bei Beendigung der Mietzeit wegnehmen. Auf Verlangen der Vermieter ist der Mieter verpflichtet, sämtliche baulichen oder sonstigen Veränderungen gleich, ob von den Vermietern genehmigt oder nicht, rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (Rückbau). Die Vermieter können verlangen, dass sämtliche oder einzelne Veränderungen oder Umbauten bestehen bleiben, wenn er hierfür einen dem wirtschaftlichen Wert (unter Berücksichtigung der Abnutzung) entsprechenden Ausgleich an den Mieter zahlt.

(3) Es wird ausdrücklich vereinbart, dass im Falle der Unwirksamkeit dieser Abreden in analoger Anwendung des § 570 BGB dem Mieter wegen seiner Einbauten oder Aufwendungen ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Herausgabeanspruch der Vermieter nicht zusteht.

§ 9

Mängel, Instandhaltung und Haftung

(1) Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörenden Einrichtungen, Anlagen und Nebenräume ist der Schulverband ersatzpflichtig.

Die Vermieter können nach ihrer Wahl entweder Beseitigung der Schäden und Wiederherstellung durch den Mieter verlangen oder die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen.

(2) Dem Mieter obliegt bezüglich des Vertragsgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere das Räumen von Schnee und das Streuen bei Glatteis. Der Mieter ist verpflichtet, zur Vermeidung von Brandschäden alle gesetzlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten und eine Brandversicherung abzuschließen.

(3) Der Mieter hat während der Vertragsdauer Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Heizung, sanitäre Anlagen und Ver- und Entsorgungsleitungen und damit verbundene Geräte auf eigene Kosten in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

(4) Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wesentlich herabsetzen und zu deren Beseitigung die Vermieter verpflichtet sind, so hat der Mieter zunächst nur einen Anspruch auf Behebung des Mangels innerhalb angemessener Frist ab Anzeige des Mangels. Dieser ist den Vermietern zwingend sofort anzuzeigen. Schlägt der Versuch der Mängelbeseitigung fehl oder ist die Mängelbeseitigung unmöglich oder unzumutbar, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf außerordentliche Kündigung oder Mietminderung. Eine Minderung ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn der zur Minderung berechtigende Mangel auf einer Ursache beruht, die außerhalb der Vermietersphäre liegt.

(5) Die Vermieter haften uneingeschränkt für Schäden, die auf nach Vertragsschluss entstehenden und von ihm verschuldeten Mängeln beruhen. Er haftet aber nicht für die durch Feuer, Rauch,

Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat; diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine von den Vermietern abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

(6) Die Vermieter sorgen für einen ordnungsgemäßen Anschluss der Mieträume an die Versorgungseinrichtungen, haften aber nicht für Schäden, die in Zusammenhang hiermit, insbesondere durch Störung und Unterbrechung, entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen der Vermieter zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungssträger verursacht werden, treten die Vermieter ihre Ansprüche gegen den betreffenden Energieversorgungssträger hiermit an den Mieter ab. Der Mieter nimmt die Abtretung an.

(7) Die Vermieter haften nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall oder –veränderungen entstehen; der Mieter hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.

§ 10 Betreten der Mieträume

(1) Die Vermieter oder ein von ihnen Beauftragter ist berechtigt, die Mieträume zu betreten oder im Rahmen von § 1 Abs. 3 zu nutzen bzw. eine Fremdnutzung zuzulassen. Die Bürgermeister der am Schulverband beteiligten Gemeinden oder von ihnen Beauftragte sind berechtigt, die Schulanlage während der üblichen Schulzeit zu betreten.

(2) Wollen die Vermieter die Schulanlage verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so sind die Vermieter oder ein von ihnen Beauftragter, auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Auf eine möglichst geringe Störung des Schulbetriebes ist dabei zu achten.

(3) Rechtzeitig ist die Ankündigung, wenn sie 5 Arbeitstage vor dem angestrebten Termin erfolgt.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Vermieter oder ihre Beauftragten in den Fällen der Absätze (1) und (2) die Mieträume betreten können.

§ 11 Salvatorische Klausel

(1) Sollten einzelne bestehende oder zukünftig aufgenommene Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder tatsächlich unmöglich (undurchführbar) sein oder werden, so wird hierfür die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt, sofern diese dann noch eigenständig und sinnvoll anzuwenden sind.

(2) Gleiches gilt für Regelungslücken im Vertrag.

(Ausfertigung)“

Anwesend: 13 / mit 13 gegen 0 Stimmen

(GRM Johrendt ist bei der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.)

Lfd. Nr. 12.2 - Eigentümergeinschaft Mittelschule Baiersdorf; Änderung der Verwaltungsvereinbarung

Die in der Sitzung am 13.11.2012 unter TOP 68.2 beschlossene Verwaltungsvereinbarung der „Eigentümergeinschaft Mittelschule Baiersdorf“ muss noch einmal überarbeitet werden. Folgende Änderungen haben sich gegenüber der letzten Beschlussfassung ergeben:

§ 4 Abs. 2 (alte Fassung)

„Mit Ausnahme der laufenden Angelegenheiten (bis 2.000 €) ist zur Vergabe von Aufträgen, bei Miet- und Grundstücksangelegenheiten, bei über- und außerplanmäßigen Ausgaben, sowie bei allen grundsätzlich bedeutsamen Angelegenheiten die Zustimmung eines jeden Eigentümers erforderlich.“

§ 4 Abs. 2 (neue Fassung)

„Bei Miet- und Grundstücksangelegenheiten, bei über- und außerplanmäßigen Ausgaben, sowie bei allen grundsätzlich bedeutsamen Angelegenheiten ist die Zustimmung eines jeden Eigentümers erforderlich. Bei der Vergabe von Aufträgen, sowie bei allen Schreiben im Außenverhältnis ist die Unterschrift von jedem Eigentümer erforderlich.“

§ 8 (alte Fassung)

- „(1) Für die notwendige Instandsetzung und Instandhaltung der Schulanlage wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Hierzu werden 20 v. H. der jährlichen Mieteinnahmen angesammelt.
- (2) Eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage ist ausschließlich für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zulässig.
- (3) Die Instandsetzungsrücklage hat der Verwalter auf einem separaten Bankkonto der Gemeinschaft möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend, zumindest als Festgeldanlage anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss der Eigentümer für eine anderweitige Anlageform vorliegt.“

§ 8 (neue Fassung)

- „(1) Für notwendige investive Baumaßnahmen an der Schulanlage wird von der Gemeinde Bubenreuth und der Stadt Baiersdorf eine Rücklage gebildet. Hierzu werden 20 v. H. der jährlichen Mieteinnahmen angesammelt. Der Anteil der Gemeinde Möhrendorf wird nicht als Rücklage gebildet, sondern jährlich an die Gemeinde Möhrendorf ausgezahlt.
- (2) Eine Entnahme aus der Rücklage ist für die Gemeinde Bubenreuth und die Stadt Baiersdorf ausschließlich für investive Baumaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zulässig. Der Anteil der Gemeinde Möhrendorf für diese investiven Baumaßnahmen ist von der Gemeinde Möhrendorf zu tragen.

- (3) Die Rücklage hat der Verwalter auf einem separaten Bankkonto für die Gemeinde Bubenreuth und die Stadt Baiersdorf möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend, zumindest als Festgeldanlage anzulegen, soweit die Gemeinde Bubenreuth oder die Stadt Baiersdorf nicht eine anderweitige Anlageform wünscht.“

Über die Vereinbarung in der geänderten Fassung wäre nunmehr noch einmal zu beschließen.

In der Aussprache plädiert **GRM Reiß** dafür, dass auch die Gemeinde Bubenreuth eine Regelung erwirkt, wie sie in der neuen Fassung des § 8 nunmehr für Möhrendorf vorgesehen ist. Er betrachtet die Rücklage als totes Kapital, weshalb es sinnvoller sei, notwendige Investitionen dann mit einem Investitionszuschuss aus dem gemeindlichen Haushalt zu finanzieren, wenn sie anfallen.

Schließlich fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat Bubenreuth stimmt den Änderungen der Verwaltungsvereinbarung der Eigentümergemeinschaft Mittelschule Baiersdorf zu und beauftragt den Ersten Bürgermeister, den Vertrag in der nachfolgend wiedergegebenen Fassung zu unterzeichnen. Der Beschluss unter TOP 68.2 vom 13.11.2012 ist damit obsolet.

„Die

Stadt Baiersdorf, Waaggasse 2, 91083 Baiersdorf
- vertreten durch den Ersten Bürgermeister Andreas Galster –

die

Gemeinde Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth
- vertreten durch den Ersten Bürgermeister Rudolf Greif –

und die

Gemeinde Möhrendorf, Kirchenweg 1, 91096 Möhrendorf
- vertreten durch den Ersten Bürgermeister Konrad Rudert –

schließen folgende

Vereinbarung

§ 1 Rechtsform

Die beteiligten Kommunen bilden eine Eigentümergemeinschaft nach § 741 BGB (Bruchteilsgemeinschaft).

§ 2 Eigentumsanteile

Die beteiligten Kommunen sind gemäß Grundbuch Eigentümer mit folgenden Eigentumsanteilen:

Stadt Baiersdorf	47,84 v.H.
Gemeinde Bubenreuth	27,60 v.H.
Gemeinde Möhrendorf	24,56 v.H.

§ 3 Eigentümerversammlung

(1) Mindestens einmal jährlich ist eine Eigentümerversammlung durch den beauftragten Verwalter einzuberufen. Angelegenheiten, die von den Eigentümern zu bestimmen sind, werden in der Eigentümerversammlung durch Beschluss entschieden.

(2) Die Gemeinden werden in der Eigentümerversammlung durch die Ersten Bürgermeister bzw. ihre Stellvertreter vertreten. Jeder Eigentümer hat eine Stimme.

(3) Ein wirksamer Beschluss liegt vor, wenn der Beschlussgegenstand eindeutig bezeichnet ist und die Beschlussfassung einstimmig erfolgt.

(4) Die Eigentümerversammlung muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Eigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von einem der Eigentümer verlangt wird.

(5) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

(6) Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Vertreter der verwaltenden Körperschaft.

(7) Die Eigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn von jeder Eigentümergemeinde der 1. Bürgermeister oder sein Stellvertreter anwesend ist.

(8) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und allen Eigentümern zu unterschreiben. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

§ 4 Aufgaben der Eigentümerversammlung

(1) Die Eigentümerversammlung regelt die grundsätzlichen Angelegenheiten für die Verwaltung der Schulanlage.

(2) Bei Miet- und Grundstücksangelegenheiten, bei über- und außerplanmäßigen Ausgaben, sowie bei allen grundsätzlich bedeutsamen Angelegenheiten ist die Zustimmung eines jeden Eigentümers erforderlich. Bei der Vergabe von Aufträgen, sowie bei allen Schreiben im Außenverhältnis ist die Unterschrift von jedem Eigentümer erforderlich.

§ 5 Verwalter

Die Stadt Baiersdorf wird zum Verwalter der Hauptschulanlage Baiersdorf bestellt. Diese beauftragt einen verantwortlichen namentlich benannten Mitarbeiter mit der Erledigung der entsprechenden Verwaltungsarbeiten.

Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr mit gleich bleibender Kündigungsmöglichkeit. Für die Kündigung ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich; die Kündigung wird mit der Beschlussfassung auf der Versammlung wirksam zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres.

§ 6 Aufgaben des Verwalters

(1)¹Der Verwalter ist gegenüber der Eigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zu vollziehen, die laufenden Angelegenheiten zu erledigen sowie alle im Zusammenhang mit der Eigentümergeinschaft anfallenden Verwaltungstätigkeiten auszuüben. ²Ist auch eine dringliche Einberufung der Eigentümerversammlung nach § 3 Abs. 5 nicht mehr möglich, ist der Verwalter über Satz 1 hinaus berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen zu treffen,

- a) die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind
- b) wenn ein Schaden für das gemeinschaftliche Eigentum zu erwarten ist.

³Zur Gültigkeit von Verträgen und anderen Rechtsgeschäften die nach Satz 2 abgeschlossen wurden ist nachträglich die Genehmigung der Eigentümer einzuholen.

(2) Schriftstücke der Bruchteilsgemeinschaft, die nach Außen gerichtet sind, bedürfen der Unterschrift des jeweiligen Ersten Bürgermeisters.

§ 7 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer zur Lasten- und Kostentragung;

(2) Die Eigentümer sind verpflichtet, soweit erforderlich nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Durch die jeweiligen RPA-Vorsitzenden der Gemeinde/Stadt wird die Rechnungslegung jährlich überprüft und ein Rechnungsprüfungsbericht erstellt. Dieser ist den Gemeinderäten/Stadtrat zur Überprüfung vorzulegen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Beschlussgremien der Eigentümer.

§ 8 Instandhaltungsrücklage

(1) Für notwendige investive Baumaßnahmen an der Schulanlage wird von der Gemeinde Bubenreuth und der Stadt Baiersdorf eine Rücklage gebildet. Hierzu werden 20 v.H. der jährlichen Mieteinnahmen angesammelt. Der Anteil der Gemeinde Möhrendorf wird nicht als Rücklage gebildet, sondern jährlich an die Gemeinde Möhrendorf ausgezahlt.

(2) Eine Entnahme aus der Rücklage ist für die Gemeinde Bubenreuth und die Stadt Baiersdorf ausschließlich für investive Baumaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zulässig. Der Anteil der Gemeinde Möhrendorf für diese investiven Baumaßnahmen ist von der Gemeinde Möhrendorf zu tragen.

(3) Die Rücklage hat der Verwalter auf einem separaten Bankkonto für die Gemeinde Bubenreuth und die Stadt Baiersdorf möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend, zumindest als Festgeldanlage anzulegen, soweit die Gemeinde Bubenreuth oder die Stadt Baiersdorf nicht eine anderweitige Anlageform wünscht.

§ 9 Verwaltungsumlage

Für die Erledigung der übertragenen Aufgaben erhält die Stadt Baiersdorf eine Verwaltungsumlage. Diese wird vorläufig auf monatlich 200 € festgelegt und ist sobald der tatsächliche Aufwand bekannt ist von der Eigentümerversammlung festzulegen.

§ 10 Änderungen, Ergänzungen

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der beteiligten Beschlussgremien.

§ 11 Schlichtung von Streitigkeiten

Bei Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Beteiligten wird das Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur Schlichtung angerufen.

§ 12 Auflösung der Eigentümergemeinschaft

(1) Jeder Teilhaber kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Auflösung kann binnen einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gefordert werden.

(2) Bei Verkauf der Anlage an einen Dritten ist der Erlös entsprechend der Eigentumsanteile aufzuteilen. Bei Übernahme der Eigentumsanteile des Ausscheidenden durch einen der übrigen bzw. die übrigen Eigentümer ist der Ausscheidende entsprechend seiner Miteigentumsanteile zu den gültigen Restwerten abzufinden.

**§ 13
In-Kraft-Treten**

Diese Vereinbarung tritt mit Wirkung zum _____ in Kraft.

(Ausfertigung)“

Anwesend: 14 / mit 10 gegen 4 Stimmen

Lfd. Nr. 14 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

- Investitionen zur **Schaffung von Kinderkrippenplätzen** werden nach neuesten Informationen nun doch weiterhin mit 70 % bezuschusst. Das entsprechende Förderprogramm wurde verlängert.
- Der Bezirkstagspräsident Richard Bartsch besucht das **Bubenreutheum** am 06.02.2013 ab 9.00 Uhr auf Einladung des Vereins; dazu sind die Gemeinderatsmitglieder herzlich willkommen.
- Als Termin für einen **Besuch von Heppenheim** werden die Tage 3. und 4. Oktober (Feiertag und „Brückentag“) in Aussicht genommen.
- In den über die gesetzliche Vorgabe hinaus verlängerten **Öffnungszeiten für das Volksbegehren** haben sich 77 Bürger eingetragen; dies entspricht einem Anteil von rund 10 % der Gesamtzahl der in Bubenreuth vorgenommenen Eintragungen.

Äußerungen aus dem Gemeinderat:

(keine Äußerungen)

Äußerungen aus der Zuhörerschaft:

(keine Äußerungen)

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 22:40 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Helmut Racher
Schriftführer