

Az:

Amt 201 Br/Schl

Datum 04.12.1996

Drucksachen Nr. 9012/96

Beratungsfolge	TOP	Termin
AR Grundstücks- u. Verw.GmbH		

Betreff:

Ladenlokal in der Kurpassage Hauptstraße 21

Beschlußvorschlag:

Es wird beschlossen, das Büro Schulte-Mattler / Bind mit der Durchführung des Umbaues des Ladengeschäftes in der Kurpassage, Hauptstraße 21, zu einem Café / Bistro gemäß Kostenermittlung vom 17.10.1996 in Höhe von 501.861,15 DM brutto -Planungs- und Baukosten- zu beauftragen.

Der der Vorlage beigelegte überarbeitete Mietvertrag zwischen der Gesellschaft und der Mieterin, Frau Heid, wird beschlossen.

Begründung:

Nach erfolgter Beschlußfassung über die Einrichtung eines Café-/Bistrobetriebes in das Ladenlokal Hauptstraße 21 wurden die entsprechenden planungstechnischen Arbeiten begonnen. Bestandteil des Mietvertrages war, daß die baulich notwendigen Maßnahmen zur Einrichtung eines Cafés / Bistros, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, durch die Mieterin vorfinanziert werden und über einen Zeitraum von 5 Jahren durch Minderung der vereinbarten Miethöhe abgegolten werden konnten.

Im Rahmen der Erstellung des Nutzungsänderungsantrages stellte sich dann heraus, daß die Bauarbeiten wesentlich umfangreicher sind, als ursprünglich angenommen. Die Geschäftsführung hat dann nach Vorlage der Kostenermittlung durch das Büro Schulte-Mattler / Bind diese zuvor vereinbarte Finanzierung neu überdacht. Vor diesem Hintergrund unterbreitet die Geschäftsführung nachstehenden Vorschlag:

1. Die GmbH übernimmt zur Kostenklarheit die Umbaukosten in Höhe von 500.000,00 DM. Bei Finanzierung über Kreditmarktmittel ergibt dies eine jährliche Belastung von 35.000,00 DM.
2. Die monatliche Miete wird auf 5.000,00 DM netto neu festgesetzt = 60.000,00 DM/Jahr.

Somit ist die Finanzierung zum einem kostenneutral bzw. werden nach Abzug der Finanzierungskosten noch 25.000,00 DM Erlöse aus der Vermietung erzielt.

Der Nutzungsänderungsantrag wurde am 23.08.1996 beim Kreisbauamt eingereicht. Die Genehmigung liegt noch nicht vor. Mit dem Eingang wird jedoch kurzfristig gerechnet. Im Zuge der Erstellung dieses Antrages wurde durch das Stadtplanungsamt ermittelt, daß insgesamt 6 Stellplätze abzulösen sind. Der Betrag in Höhe von 130.500,00 DM ist im Wirtschaftsplan für das 1997 entsprechend veranschlagt. Die erforderliche Ablösevereinbarung wird z. Zt. erstellt.

Der Mietvertrag wurde entsprechend der zuvor erwähnten Änderungen überarbeitet und liegt der Vorlage bei.

Nachdem nunmehr Klarheit im Hinblick auf die Umbaukosten besteht, die Mieterin mit den neuen Mietkonditionen einverstanden ist, und das Gesamtprojekt so schnell wie möglich begonnen werden soll, wird um Zustimmung zum Beschlußvorschlag gebeten.

Pfaff
Geschäftsführer

Brüske
Geschäftsführerin

Die Vorlage wird an den
Aufsichtsrat weitergeleitet.

Huke
Aufsichtsratsvorsitzender

Anlage