Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **148/2018 vom 05.09.2018** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	27.09.2018	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	09.10.2018	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:
Badezentrum Negenborn
hier: Vermietung des Saunabereiches an Fa. Actic Fitness GmbH

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☒ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition) ☒ Einnahmen
Produkt:	4243 Bäder
Sachkonto:	
Ansatz:	Mieteinnahmen von 250 €/mtl. zzgl. 15 % Umsatzbeteiligung
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schöningen vermietet den Saunabereich im Badezentrum Negenborn ab 15.11.2018 an Fa. Actic Fitness GmbH für eine Mindestmiete in Höhe von 250 € netto / Monat zzgl. einer Umsatzmiete in Höhe von 15 % und schließt daher den anliegenden 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 17.08.2017 ab.

Sachverhaltsdarstellung:

Gem. § 58 (1) Ziff. 13 NKomVG entscheidet der Rat der Stadt Schöningen grundsätzlich über den Abschluss von Pacht-/Mietverträgen. Gem. § 58 (1) Ziff. 2 NKomVG i.V.m. Buchstabe A, Ziffer 6. d) der Richtlinie des Rates vom 23.03.2017 handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, wenn die Jahrespacht den Betrag von 10.000 € nicht übersteigt. Bei einer Mindestpacht von 250 €/Monat beträgt die Jahrespacht 3.000 €, so dass es sich tatsächlich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Da es sich jedoch um eine gängige Verwaltungspraxis handelt, dass Pachtverträge grundsätzlich vom Verwaltungsausschuss beschlossen und somit mitgetragen werden, wird auch dieser Vertrag im Verwaltungsausschuss behandelt.

Der Saunabereich und das Bistro im Badezentrum Negenborn wurden seit der Wiedereröffnung des Bades am 21. Mai 2015 an drei verschiedene Pächter vermietet. Alle Pächter haben mit der Begründung gekündigt, dass Sauna und Bistro nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Zurzeit wird die Sauna ehrenamtlich betreut und hat lediglich dienstags und freitags geöffnet. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Übergangslösung. Die Sauna bleibt an 5 Tagen pro Woche ungenutzt. Das Bistro ist seit 01.06.2018 ganz geschlossen.

Im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Pächter wurde verwaltungsseitig auch die Firma Actic Fitness GmbH angesprochen, die seit Februar 2018 das Fitnessstudio im Badezentrum Negenborn betreibt. Für den Fitnessbereich zahlt die Firma Actic eine monatliche Mindestmiete in Höhe von 804,00 € netto zzgl. einer Umsatzmiete in Höhe von 15 %. Diese lag in den ersten lt. Mietvertrag zu berechnenden Monaten (April bis Juli) bei durchschnittlich 144,00 € netto pro Monat.

Für den Saunabereich liegt nunmehr ein Mietvertragsentwurf vor. Dieser ist anliegend beigefügt. Fa. Actic würde den Saunabereich einschließlich Außenterrasse für eine Mindestmiete in Höhe von 250 € netto / Monat zzgl. einer Umsatzmiete in Höhe von 15 % mieten, wobei der Umsatz aus der Sauna dem Umsatz aus dem Fitnessstudio hinzugerechnet wird.

Das Konzept von Actic sieht die Kombination zwischen Fitness und Schwimmen vor. Diese Kombinationsmöglichkeit wird im Badezentrum Negenborn seit Februar 2018 angeboten. Ein Einbruch der am Drehkreuz registrierten und zahlenden Besucher konnte seitdem nicht verzeichnet werden. Eine Aufstellung der Besucherzahlen seit der Eröffnung des Bades ist anliegend beigefügt.

Fa. Actic möchte die Kombination zwischen Fitness und Schwimmen nunmehr um die Sauna erweitern und ein Gesamtpaket anbieten. Dabei wird es neben attraktiven Jahres-Mitgliedschaften für Mitglieder (14,90€/Monat) und Nichtmitglieder (34,90€ pro Monat) auch Einzeleintrittskarten geben (Mitglieder 5,90€ und Nichtmitglieder 9,90€,). Ziel ist es natürlich, möglichst viele Menschen zu einer Zusatzmitgliedschaft bei Actic zu bewegen, davon profitiert ja letztlich auch die Stadt Schöningen über die Umsatzbeteiligung.

An einer Bewirtschaftung des Bistros hat Fa. Actic leider kein Interesse. Hier wird verwaltungsseitig weiterhin nach einer geeigneten Lösung gesucht. Übergangsweise könnten im Badbereich Getränke- und Snackautomaten aufgestellt werden.

Seitens der Verwaltung wird die Vermietung des Saunabereiches an die Fa. Actic befürwortet. Der Betrieb der Sauna würde somit wieder in professioneller Hand liegen. Die Sauna würde täglich zur Verfügung stehen und kann auch weiterhin von „Jedermann" ohne Mitgliedschaft bei der Fa. Actic genutzt werden. Die bisherigen Saunabesucher müssten sich lediglich an einen neuen Eingang gewöhnen. Die Sauna wäre dann künftig über den Fitnesseingang direkt an der Negenborntrift zu erreichen.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 17.08.2017
- Anlage 2: Besucherzahlen Badezentrum

Bäsecke

1. Nachtrag zum / 1. Supplemental agreement
Mietvertrag / Tenancy Agreement
vom 17.08.2017 / of 17.08.2017

Zwischen	Between
Stadt Schöningen	**Stadt Schöningen**
Markt 1, 38364 Schöningen	Markt 1, 38364 Schöningen
vertreten durch den Bürgermeister, Henry Bäsecke	represented by the mayor, Henry Bäsecke
- Vermieter -	**- Landlord -**
und	and
Actic Fitness GmbH	**Actic Fitness GmbH**
Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn	Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn
vertreten durch die Geschäftsführer Oskar Ragvald, Christer Zaar, Glenn Lingebrand	represented by the managing directors Oskar Ragvald, Christer Zaar, Glenn Lingebrand
hier vertreten durch den Bevollmächtigten Wolfgang Bahne	represented here by the holder of commercial authority, Wolfgang Bahne
- Mieter -	**- Tenant -**
Mieter und Vermieter werden nachfolgend auch als die „**Parteien**“ bezeichnet.	The Tenant and the Landlord will also be referred to as the “**Parties**“ below.
Die Parteien haben mit Unterzeichnungsdatum vom 17.08.2017 den Mietvertrag über Räumlichkeiten in dem Gebäude Negenborntrift 25, 38364 Schöningen (Fitnessraum, Übungsraum, Vorraum) zum Zwecke des Betriebs eines Studios geschlossen. Der Mietvertrag liegt dieser 1. Nachtragsvereinbarung zu Dokumentationszwecken als **Anlage 1** bei	The parties have concluded with the signing date of 17.08.2017 the lease of premises in the building Negenborntrift 25, 38364 Schöningen (gym, practice room, vestibule) for the purpose of operating a fitnessstudio. The rental agreement is enclosed with this 1st Supplementary Agreement for documentation purposes as Annex 1 (in the future also "main tenancy").

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

(künftig auch „Hauptmietverhältnis“).	
Der bisherige Mietgegenstand gemäß Mietvertrag vom 17.08.2017 soll nun erweitert werden. Hierfür treffen die Parteien die Vereinbarungen dieses 1. Nachtrags zum Mietvertrag.	The previous rental object according to the lease of 17.08.2017 is now to be extended. For this purpose, the parties make the agreements of this first supplement to the lease.
1. Erweiterung des Mietgegenstandes	**1. Extension f the rental object**
Der bisherige Mietgegenstand des Hauptmietverhältnisses wird um die sich aus der **Anlage 2** ergebenden Flächen (dort rot umrandet dargestellt, ohne die Gastroküche jedoch einschließlich der im Plan unterhalb der rot umrandeten Fläche dargestellten Terrassenfläche mit ca. 37 m²), „kleiner Saunabereich“ mit ca. 122 m², erweitert (insgesamt im Folgenden „Erweiterungsfläche“ genannt).	The previous rental object of the main rental is represented by the resulting from Appendix 2 surfaces (outlined in red there, without the restaurant kitchen, however, including the in the plan below the red-framed area shown terrace area with about 37 m²), "small sauna area" with approx. 122 m², expanded (hereinafter referred to as "extension area").
Sämtliches dort vorhandenes Inventar wird ebenfalls mitvermietet. Dieses ergibt sich im Einzelnen aus der als **Anlage 3** beigefügten Inventarliste.	All available inventory will be rented as well. This is shown in detail in the inventory list attached as Annex 3.
2. Mietzweck	**2. Pupose oft the lease**
Die Erweiterungsflächen werden dem Mieter zur Nutzung als Saunabereich überlassen.	The extension areas are left to the tenant for use as a sauna area.
2. Mietdauer, Kündigung hinsichtlich der Erweiterung des Mietgegenstandes	**2. Term of lease, termination regarding the extension of the rental object**

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

Mietbeginn für die Erweiterungsfläche ist der 15.11.2018, 0:00 Uhr.	Start of lease for the expansion area is the 15.11.2018, 0:00 clock.
Das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsfläche endet vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen nach 2 Jahren fester Mietlaufzeit, mithin zum 14.11.2020, 24:00 Uhr.	Subject to the following provisions, the tenancy with regard to the extension area ends after 2 years of fixed rental period, i.e. on 14.11.2020, 24:00.
Dem Mieter steht das Recht zu, das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsfläche durch einseitige, an den Vermieter zu richtende Erklärung um jeweils ein Jahr zu verlängern (Verlängerungsoption). Die Erklärung bedarf der Schriftform und muss dem Vermieter spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweils gültigen Mietzeit (Grundmietzeit bzw. bereits per Option verlängerte Mietzeit) zugehen. Die Option ist mehrfach ausübbar, maximal jedoch mit einer hierdurch bewirkten Laufzeit bis zur Beendigung des Hauptmietverhältnisses. Wird die Option nicht entsprechend der hiesigen Vereinbarungen ausgeübt, erlischt diese und das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsflächen endet mit Ablauf der dann gültigen festen Mietlaufzeit (Grundmietzeit bzw. bereits per Option verlängerte Mietzeit). § 545 BGB wird ausgeschlossen.	The tenant has the right to extend the tenancy with respect to the expansion area by one-sided, to be directed to the landlord statement by one year (extension option). The declaration must be in writing and must be received by the landlord no later than 3 months before expiry of the applicable rental period (basic rental period or rental period already extended by option). The option is exercisable multiple times, but at most with a resulting maturity until the termination of the main lease. If the option is not exercised in accordance with the local agreements, it expires and the tenancy with regard to the extension areas ends upon expiry of the then fixed rental period (basic rental period or rental period already extended by option). § 545 BGB is excluded.
Das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsfläche endet jedenfalls mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund und ohne dass es eines gesonderten Beendigungstatbestandes oder einer gesonderten Erklärung hinsichtlich der Erweiterungsflächen bedarf. Hauptmietverhältnis und Erweiterungsflächen	The tenancy with regard to the extension area ends in any case with the termination of the main tenancy, for whatever legal reason and without the need for a separate termination or a separate declaration regarding the extension areas. Main tenancy and extension areas also constitute a legal entity.

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

bilden auch insofern eine rechtliche Einheit.	
Für ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften. Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.	The statutory provisions apply to an extraordinary termination right for good cause. Each termination requires the written form to be effective.
3. Vereinbarungen zur Mietanpassung hinsichtlich der Erweiterungsflächen	**3. Arrangements for rent adjustment with regard to the extension areas**
Die Mietvereinbarung für die Dauer der Anmietung der Erweiterungsflächen fügt sich ein in das System der Vereinbarungen zur Miete des Hauptmietvertrages:	The rental agreement for the duration of the rental of the extension areas fits into the system of agreements for renting the main rental contract:
Für die Dauer der Anmietung der Erweiterungsflächen wird der dort oder dadurch erzielte Umsatz (ohne gesonderte Erfassung oder Ausweisung für die Erweiterungsflächen) dem Umsatz des Gesamt-Mietgegenstandes bei der Vereinbarung zur Umsatzmiete (Ziffer I. 7. des Hauptmietvertrages) hinzugerechnet.	For the duration of the rental of the expansion areas, the turnover generated there or thereby (without separate registration or designation for the extension areas) shall be added to the turnover of the total rental object in the agreement on the sales rent (section I. 7. of the main rental contract).
Die Mindestmiete im Sinne der Ziffer I. 7. des Hauptmietvertrages beträgt für die Erweiterungsflächen pauschal (m^2-unabhängig) EUR 250,00 netto / Monat.	The minimum rent within the meaning of section I. 7. of the main rental contract for the expansion areas is flat rate (m2-independent) EUR 250.00 net / month.
4. Sonstiges	**4. Miscellaneous**
Die Parteien halten vorsorglich nochmals übereinstimmend fest, dass sämtliche in Ziffer II. § 1 des Hauptmietvertrages vom 17.08.2017 genannten aufschiebenden Bedingungen	As a precautionary measure, the parties again agree that all the conditions precedent referred to in Section II. § 1 of the main rental agreement dated 17.08.2017 have occurred.

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

eingetreten sind.	
Soweit in dieser 1. Nachtragsvereinbarung nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, • gelten für sämtliche Vereinbarungen dieser 1. Nachtragsvereinbarung die jeweils einschlägigen Regelungen des Hauptmietvertrages entsprechend, auch soweit hierauf in dieser 1. Nachtragsvereinbarung nicht ausdrücklich Bezug genommen wird • gelten die Vereinbarungen des Hauptmietvertrages im Übrigen unverändert fort und werden von den Parteien hiermit nochmals bestätigt. Insbesondere gilt dies für die Instandhaltung der technischen Anlagen, die vom Mieter sicher zu stellen sind (9.1. des Hauptmietvertrages). Darüber hinausgehende eventuell notwendige Ersatzinvestitionen in die Gebäude- und Ausstattungstechnik der Sauna sind Sache des Vermieters.	Unless expressly provided otherwise in this 1st Supplementary Agreement, • apply to all agreements of this 1 Supplementary Agreement according to the relevant provisions of the main rental agreement accordingly, even if not explicitly referred to in this 1 Supplementary Agreement • the agreements of the main rental agreement otherwise apply unchanged and are hereby confirmed again by the parties. In particular, this applies to the maintenance of the technical equipment, which must be provided by the renter (9.1 of the main rental contract). Further possible replacement investments in the building and equipment technology of the sauna are the responsibility of the lessor
Sobald und soweit die Erweiterung des Mietverhältnisses entsprechend dieser 1. Nachtragsvereinbarung beendet ist, gelten wieder die bis zum Abschluss dieser 1. Nachtragsvereinbarung geltenden Regelungen des Hauptmietvertrages.	As soon as and as far as the extension of the tenancy according to this 1 Supplementary Agreement has ended, the regulations of the main tenancy agreement apply until the conclusion of this 1st Supplementary Agreement.

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

Anlagen:	**Annexures:**
1 Mietvertrag vom 17.08.2017	1 rental agreement dated 17.08.2017
2. Plan Erweiterungsflächen	2. Plan expansion areas
3 Inventarliste	3 Inventory

Bonn, den/dated __.__.____

_____

Actic Fitness GmbH

Schöningen, den/dated __.__.____

_____

Stadt Schöningen

Paraphen - Mieter: ___ / Vermieter: ___

BZN **Eintrittsfrequenzen**

Tag	6.30 - 8.00 Uhr	08.00 - 13.00 Uhr	13.00 - 15.00 Uhr	15.00 - 18.00 Uhr	18.00 - 20.30 Uhr	2018	2017 *1	2016	2015
Januar 2018	168	1607	1418	1664	377	**5234**	0	3882	
Februar 2018	145	1580	1132	1131	370	**4358**	0	3963	
März 2018	80	904	1221	1193	289	**3687**	0	3712	
April 2018	158	1315	922	1087	291	**3773**	0	3391	
Mai 2018	123	1042	989	957	236	**3347**	3660	3123	2380
Juni 2018	124	922	1050	1031	228	**3355**	3267	3418	4278
Juli 2018	0	233	1724	1206	225	**3388**	3714	2966	4727
August 2018	99	842	1226	1375	384	**3926**	4358	3855	3108
September 2018						**0**	3531	3602	2598
Oktober 2018						**0**	*2 3373	3640	3015
November 2018						**0**	5565	3121	2729
Dezember 2018						**0**	3626	0	2509
Gesamt:	897	8445	9682	9644	2400	**31068**	27721	38673	25344

*1 - Eintrittsfrequenzen incl. Schulen seit Einbau Drehkreuz

*2 - Kassenanlage nach Überspannungsschaden defekt, daher Handkasse vom 7. bis 19.10.17