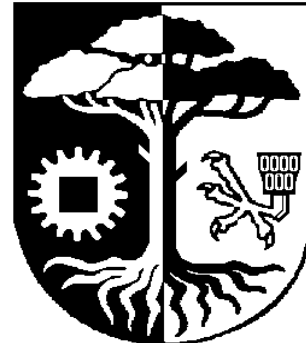


Amtsblatt

für die

Stadt Ludwigsfelde



19. Jahrgang

28. September 2010

Nr.: 39

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

Seite

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Stellenausschreibung der Stadt Ludwigsfelde | 2 |
| 2. | Bekanntmachung der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 14.09.2010 | 3 |
| 3. | Bekanntmachung der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 14.09.2010 | 11 |
| 4. | Bekanntmachung der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 23.09.2010 | 11 |
| 5. | Bekanntmachung der Sitzung des Ortsbeirates Groß Schulzendorf am 05.10.2010 | 12 |

Stellenausschreibung

In der Stadt Ludwigsfelde ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Stelle der/des

Ersten Beigeordneten

zu besetzen.

Ludwigsfelde mit seinen 11 Ortsteilen liegt mit ca. 24.000 Einwohnern und einer sehr gut entwickelten Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Teltow-Fläming des Landes Brandenburg und hat eine Gesamtfläche von ca. 109,3 km². Ludwigsfelde ist eine familienfreundliche Stadt und verfügt über vielseitige Möglichkeiten der kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung und über alle Schulformen.

Gesucht wird eine verantwortungsbewusste, entscheidungsfreudige und zielstrebige Führungspersönlichkeit mit überdurchschnittlicher Einsatzbereitschaft und Belastbarkeit sowie hoher sozialer Kompetenz. Die Bewerber/innen sollten aufgrund ihres bisherigen beruflichen Werdegangs hohe Sach- und Fachkenntnisse, insbesondere in den Schwerpunktaufgaben Bildung und Soziales erworben sowie Erfahrungen gesammelt haben, die sie in die Lage versetzen, den Aufgabenbereich sachgerecht zu führen.

Die/der Erste Beigeordnete ist allgemeine/r Vertreter/in des Bürgermeisters und leitet einen Fachbereich mit folgenden Organisationseinheiten, wobei Änderungen des Geschäftskreises ausdrücklich vorbehalten sind:

- Musikschule, Kulturentwicklung
- Kulturhaus
- Museum und Tourismus
- Stadtbibliothek
- Soziales und Sport
- Bildung und Jugend

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister und den politischen Gremien ist ebenso Voraussetzung, wie die Fähigkeit zur kooperativen und leistungsorientierten Führung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die/der Erste Beigeordnete ist kommunale Wahlbeamtin/kommunaler Wahlbeamter. Sie/Er wird auf Vorschlag des Bürgermeisters durch die Stadtverordnetenversammlung für die Dauer von 8 Jahren gewählt. Es wird erwartet, dass der/die Bewerber/in mit dem Amtsantritt den Wohnsitz in Ludwigsfelde nimmt.

Bewerber/innen müssen gemäß § 59 Absatz 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg die für das Amt erforderlichen fachlichen Voraussetzungen erfüllen und die Befähigung zum gehobenen allgemeinen Verwaltungs- oder Justizdienst oder zum Richteramt oder eine den vorgenannten Befähigungsvoraussetzungen vergleichbare Qualifikation haben.

Die Besoldung richtet sich nach der Einstufungsverordnung des Landes Brandenburg, derzeit A15. Eine Dienstaufwandsentschädigung wird nicht gewährt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewerbung entstehen, nicht erstattet werden.

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Lichtbild, beglaubigten Zeugnisabschriften, lückenlose Qualifikations- und Tätigkeitsnachweise, Referenzen, Führungszeugnis) richten Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag mit dem Kennwort „Bewerbung Erste/Erster Beigeordnete/Beigeordneter“ – innerhalb von vier Wochen nach Erscheinen dieser Anzeige an:

**Stadt Ludwigsfelde
Bürgermeister, persönlich
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde**

**Bekanntmachung
der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde
vom 14.09.2010**

1. Protokollbeschluss Nr. 1.000.25/229.10

Einsichtnahme in die Buchführungsunterlagen der Kristall Schwimm&GesundheitsCenter Ludwigsfelde GmbH

Der Bürgermeister wird beauftragt, ggf. unter Hinzuziehung eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers,

- a) die Buchführungsunterlagen der Kristall Schwimm&GesundheitsCenter Ludwigsfelde GmbH, insbesondere die Jahresbilanzen, die Gewinn- und Verlustrechnungen, BWA's nebst Sachkontennachweisen und soweit bereits erstellt, die Steuererklärungen und Steuerbescheide für 2006 bis 2009 einzusehen,
- b) die eingehenden Buchführungsunterlagen im Hinblick darauf, ob die Pächterin ihre Verpflichtungen aus dem Pachtvertragsverhältnis, insbesondere die der wirtschaftlichen Betriebsführung gemäß § 9 Abs. 1 des Pachtvertrages und der korrekten Abführung gewinnabhängiger Sonderpacht gemäß § 3 Abs. 4 des Pachtvertrages erfüllt hat, auszuwerten,
- c) das Ergebnis der Auswertung festzustellen und der Stadtverordnetenversammlung bis Ende des Jahres 2010 zur nichtöffentlichen Beratung vorzulegen. Das Gesamtergebnis dieser Überprüfung ist unter Wahrung der geschützten Interessen der Pächterin in öffentlicher Sitzung zu beraten.

2. Beschluss Nr. 1.214.25/230.10

Abschluss eines Kaufvertrages mit der Kristall Schwimm&GesundheitsCenter Ludwigsfelde GmbH und der Kristall Bäder AG

1. Die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 310, 311, 312, 313, 314, 639, 641, 644, 645, 646, 647, 702, 837, 840, 843, 844 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur 3, Flurstücke 839, 842 und 835 und die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 833, 703, 845, 860 und 862 sind entbehrlich.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsichtsbehörde, den Kaufvertrag mit der Kristall Schwimm&GesundheitsCenter Ludwigsfelde GmbH und mit der Kristall Bäder AG für die gepachteten Flächen des Schwimm&GesundheitsCenters Ludwigsfelde einschließlich der Aufbauten sowie die für den Erweiterungsbau notwendigen Flächen abzuschließen.
3. Der Beschluss Nr. 2.146.20/174.10 wird aufgehoben.

3. Beschluss Nr. 1.218.25/232.10

Petition der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde zum Erhalt und Neubau der Polizeiwache in Ludwigsfelde

Zum Erhalt und Neubau der Polizeiwache in Ludwigsfelde beschließt die Stadtverordnetenversammlung folgende Petition an den Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg:

In ernster Sorge um die Sicherheitsbelange und die zukünftige Entwicklung unserer Stadt beschloss die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 14. September 2010 nachfolgende Petition:

Die Landesregierung beabsichtigt durch eine grundlegende Reform der Polizeistruktur, die Anzahl der Polizeiwachen von landesweit bisher 50 Wachen auf „15 + x“ zu reduzieren. Nur in Ausnahmefällen sollen weitere Wachen und nicht durchgehend besetzte Posten als Anlaufstellen für Streifendienst und Revierpolizisten vorgehalten werden. Das Innenministerium erwägt trotz bestehender vertraglicher Bindungen und Zusagen auch die Schließung der Polizeiwache Ludwigsfelde. Sowohl in der Stadtverordnetenversammlung als auch in der Bevölkerung haben diese Pläne tiefe Bestürzung und völliges Unverständnis ausgelöst.

Die Polizei leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger. Bei einer Schließung der Wache sind für die gesamte Region erhebliche Einschnitte in der öffentlichen Sicherheit, Gefahrenabwehr, Strafverfolgung und Prävention zu erwarten. Wird die Präsenz einer handlungsfähigen bürgernahen Polizei reduziert, erfolgt das zulasten des Sicherheitsbedürfnisses der Bevölkerung. Gleichzeitig ist eine Verschlechterung des Standortfaktors „Sicherheit“ auch für die hiesige Wirtschaft und potentielle Investoren am Wirtschaftsstandort Ludwigsfelde zu befürchten.

Ein umfangreicher Schriftverkehr mit dem Innenministerium führte bisher nicht zu einer zufrieden stellenden Aussage über die Zukunft der Polizeiwache Ludwigsfelde.

Bereits seit Juli 2007 verhandelte unsere Stadt wegen des Neubaus einer Polizeiwache mit dem Innenministerium. Nach Erstellung verschiedener Projektentwürfe konnten geeignete Grundstücke für den vom Land Brandenburg avisierten Neubau gefunden werden. Daraufhin wurde am 01.12.2009 ein Kaufvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der kommunaleigenen Wohnungsgesellschaft, in dessen Eigentum sich die in Rede stehenden Grundstücke befinden, notariell beurkundet. Zur Realisierung dieses Kaufvertrages wurden die auf den Grundstücken befindlichen Mietgebäude komplett entmietet. 21 Mietparteien sowie zwei gewerblichen Mietern wurde das Mietverhältnis gekündigt. Für die Unterbringung von Bewohnern einer Obdachlosenunterkunft musste ebenfalls eine andere Lösung gefunden werden.

Im Kaufvertrag wurde sogar vereinbart, dass die alte Polizeiwache in das Eigentum unserer Wohnungsgesellschaft übernommen wird, obwohl dies nicht im Unternehmensinteresse lag (Grundstückstauschvertrag mit Wertausgleich). Unsere Stadt hat zudem erste vorbereitende Baumaßnahmen zur Erschließung im Bereich des geplanten Neubaus umgesetzt. So haben wir z. B. den Kreuzungsbereich am neuen Standort umgebaut und eine ÖPNV-Haltestelle verlagert.

Angesichts der Tatsache, dass gemeinsam mit dem Land in fast dreijähriger Vorlaufzeit ein umsetzungsfähiges Projekt entwickelt wurde und mittlerweile der vertraglich vereinbarte Kaufpreis durch das Land beglichen wurde, tritt die Stadt Ludwigsfelde nachdrücklich dafür ein, dass das Land Brandenburg den abgeschlossenen Vertrag erfüllt und den Neubau auch realisiert. Es ist weder haushaltsrechtlich vertretbar noch den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt zu vermitteln, dass im Kontext der bevorstehenden Strukturreformen entgegen vertraglicher Bindungen und Zusagen nunmehr Objekte des Landes Brandenburg im Zentrum unserer Stadt direkt gegenüber dem Rathaus leer stehen sollen. Wir bitten Sie deshalb nachdrücklich, eine vertragsgemäße Nutzung des Geländes zeitnah sicherzustellen, da diese Flächen im Vertrauen auf das vorgesehene Bauvorhaben an das Land Brandenburg veräußert wurden und sowohl von kommunaler Seite als auch vom Land Brandenburg bereits Haushaltsmittel für Projektvorlaufkosten eingesetzt wurden.

Der vom Land Brandenburg schon seit langem beabsichtigte und dringend erforderliche Neubau ist neben der sicherheitsrelevanten Bedeutung auch ein wichtiger Baustein zur weiteren Profilierung als regionaler Wachstumskern. Nach enger Abstimmung mit der Interministeriellen Arbeitsgruppe (IMAG) ist im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) unsererseits die Funktionsstärkung der Innenstadt mit Stadtzentrumsentwicklung als eine der drei zentralen Handlungsstrategien kommunaler Politik festgeschrieben worden. Dieser Strategie verpflichtet, haben wir in den zurückliegenden Jahren ganz bewusst zentral gelegene und in unmittelbarer Nähe zum Rathaus befindliche Grundstücke als Standort für die neue Polizeiwache favorisiert, um das vorhandene Verwaltungszentrum, in dem sich bereits die Geschäftssitze der Stadtwerke und der städtischen Wohnungsgesellschaft befinden, in seiner funktionalen Bedeutung für den Innenstadtbereich zu stärken. Mit dem Standort direkt an der L 79 wird die Präsenz der Polizei noch intensiver wahrgenommen und damit verstärkt in das öffentliche Bewusstsein vor Ort rücken.

Mit Blick auf die landesweit bedeutsame Funktion als Mittelzentrum und regionaler Wachstumskern verweisen wir zudem exemplarisch auf örtliche Besonderheiten, die mit deutlich erhöhten Sicherheitsinteressen der Stadt, ihrer Bewohner sowie ortsansässiger Institutionen, Behörden und Unternehmen verbunden sind:

1. Ludwigsfelde hat mit der BAB 10, B 101, L79 und dem Streckennetz der Deutschen Bahn zentrale Hauptverkehrsachsen, die enorme Entwicklungschancen bieten, aber auch ein erhöhtes Gefährdungspotential darstellen.

2. Mit dem Zollamt Ludwigsfelde eng verbunden ist eine hohe Nutzungsfrequenz durch zahlreiche, europaweit agierende Expeditionen im gesamten Stadtgebiet, die eine erhöhte Polizeipräsenz erfordern.
3. Das Land Berlin realisiert derzeit in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze den Neubau einer Justizvollzugsanstalt (JVA Heidering).
4. Mit dem Industriepark, dem PreußenPark und dem Brandenburg Park befinden sich im Stadtgebiet gleich drei große Gewerbeparks, in denen Unternehmen wie Thyssen, Mercedes Benz, MTU; VW, Franke Aquarotter und Siemens ihren Sitz haben, für die Polizeipräsenz vor Ort auch einen Standortfaktor darstellt.
5. Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. das Krankenhaus, das Oberstufenzentrum, die Kristalltherme, das Kulturhaus oder das Waldstadion, stellen gerade aufgrund ihrer überregionalen Ausstrahlungskraft erhöhte Sicherheitsanforderungen dar.

Die Stadtverordnetenversammlung tritt vor diesem Hintergrund für den geplanten Neubau der Polizeiwache Ludwigsfelde ein. Wir bitten Sie daher im Namen unserer Bürgerinnen und Bürger um Veranlassung, dass im Rahmen der bevorstehenden Strukturreform die Wache nicht geschlossen und der Neubau wie angekündigt realisiert wird. Zudem bitten wir Sie um Prüfung, ob im Falle einer Nichtrealisierung des Bauvorhabens angesichts der bereits entstandenen Kosten für Projektvorlauf und Grundstückserwerb gegen Haushaltsgrundsätze verstoßen wurde respektive wie eine Nachnutzung des vom Land Brandenburg erworbenen Geländes sichergestellt werden kann.

4. Beschluss Nr. 1.209.25/233.10 1. Änderung des Stellenplanes 2010

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 1. Änderung des Stellenplanes 2010.

5. Beschluss Nr. 1.206.25/234.10 Ausschreibung der Stelle der/des Ersten Beigeordneten

1. Die Ausschreibung der Stelle der/des Ersten Beigeordneten erfolgt gemäß der anliegenden Stellenausschreibung.
2. Die Ausschreibungsfrist beträgt 4 Wochen und endet spätestens am 29.10.2010.
3. Die Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt des Landes Brandenburg, in der Gesamtausgabe der „Märkischen Allgemeinen Zeitung“, im „Ludwigsfelder Boten“ und auf der Internetseite der Stadt Ludwigsfelde unter „www.ludwigsfelde.de“.

6. Beschluss Nr. 1.211.25/242.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsfelde - Selbstbindungsbeschluss

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsfelde in der Fassung vom 21. Juli 2010 wird durch die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde bestätigt und als weitere Handlungsstrategie der Stadt Ludwigsfelde beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsfelde verankerten Maßnahmen zeitnah im Rahmen des Bundesländer-Programms „Aktive Stadtzentren“ umzusetzen.

von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde erstellt. Unter Federführung der Stadtverwaltung Ludwigsfelde haben in einem Arbeitskreis von April 2010 bis Juli 2010

- ❖ der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer "Der Teltow" e. V.,
- ❖ die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH "Märkische Heimat",
- ❖ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft e. G. und
- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH
- ❖ sowie beratend das IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH – als beauftragtes fachkompetentes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Auftraggeberin (Beschluss Nr. 1.217.25/231.10 vom 14.09.2010) anerkannt. Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt 6.707 von Vermietern bereitgestellte und bei Mietern erhobene Nettokaltmieten als Rohdaten herangezogen. Davon waren in der Auswertung 3.562 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2010 relevant.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Alter dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen sind. Mit dem Mietspiegel 2010 liegt nunmehr der zweite qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel ist für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsbegehren und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

Rechtliche Grundlagen

Der Vermieter kann nach § 558 BGB¹⁾ verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ❖ die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- ❖ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

¹⁾ in der jeweils gültigen Fassung

Mieterhöhungsverfahren:

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- ❖ den Mietspiegel,
- ❖ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ❖ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- ❖ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und im Ortsteil Genshagen am 31.05.2010 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2006 bis 31.05.2010 eingegangen (4-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

Er gilt nicht für:

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- ❖ öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- ❖ Bungalows,
- ❖ Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- ❖ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- ❖ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ❖ Untermietverhältnisse sowie
- ❖ für die Ortsteile Ahrensdorf, Siethen, Gröben, Jütchendorf, Schiaß, Mietendorf, Wietstock, Löwenbruch, Groß Schulzendorf und Kerzendorf, da hier kein bzw. kein nennenswerter Geschossmietwohnungsbau vorhanden ist.

Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. F. vom 01.01.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Der Ludwigsfelder Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit (Sanierungsstand) und Alter. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden. Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.

Erläuterung der Vergleichsmerkmale**Art**

Das Merkmal *Art* bezieht sich auf die Gebäudeart. Unter Gebäudeart lassen sich die Ein- und Zweifamilienhäuser von den Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei

der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind.

Größe

Mit dem Merkmal *Größe* wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

Beschaffenheit

- Ausstattung

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen mit Sammelheizung (Fern-/Zentral-/Etagenheizung). Wohnungen ohne Sammelheizung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

- Sanierungsstand

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich auf den Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Ludwigsfelder Mietspiegel unterscheidet dabei 3 Modernisierungs-/ Sanierungsstufen: *teilsaniert*, *überwiegend saniert* und *voll saniert*.

Vorgegeben sind 6 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Sammelheizung
5. Bad
6. Elektro-Wohnung

Eine Wohnung gilt als

- *teilsaniert*, wenn mindestens 1 – jedoch maximal nur 2 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- *überwiegend saniert*, wenn mindestens 3 - jedoch maximal nur 4 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- *voll saniert*, wenn mindestens 5 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Alter

Das *Alter* einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter des Gebäudes bestimmt. In Ludwigsfelde werden 5 Baualterklassen unterschieden:

1. bis 1949
2. 1949 – 1960
3. 1961 – 1969
4. 1970 - 1989
5. ab 1990

Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel 2010 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 15.09.2010 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 15.09.2012. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen ist (§ 558 d Absatz 2 BGB).

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2010

Baujahr	Sanierungsstand	Wohnfläche	Feld-Nr.	Spanne	Mittelwert
bis 1948	vollsanziert	unter 65 m ²	A1	6,00 - 6,26	6,21
		65 m ² und mehr	A2	5,77 - 6,26	6,05
1949 bis 1960	überwiegend saniert	unter 65 m ²	B1	4,13 - 5,43	4,81
		65 m ² und mehr	B2	3,79 - 4,99	4,56
	vollsanziert	unter 65 m ²	B3	5,01 - 5,89	5,65
		65 m ² und mehr	B4	4,92 - 5,55	5,30
1961 bis 1969	teilsaniert	insgesamt	C1	3,99 - 5,00	4,50
	überwiegend saniert	insgesamt	C2	4,56 - 5,55	5,06
	vollsanziert	unter 45 m ²	C3	5,04 - 6,00	5,25
		45 bis unter 65 m ²	C4	5,02 - 5,98	5,45
		65 m ² und mehr	C5	4,95 - 5,56	5,20
1970 bis 1989	teilsaniert	unter 45 m ²	D1	3,50 - 4,60	4,30
		45 bis unter 65 m ²	D2	3,44 - 4,30	3,54
		65 m ² und mehr	D3	3,43 - 4,00	3,69
	überwiegend saniert	unter 45 m ²	D4	3,96 - 5,15	4,60
		45 bis unter 65 m ²	D5	3,83 - 5,15	4,35
		65 m ² und mehr	D6	3,66 - 5,15	3,83
	vollsanziert	unter 45 m ²	D7	4,46 - 4,98	4,83
		45 bis unter 65 m ²	D8	4,08 - 5,32	4,70
		65 m ² und mehr	D9	4,29 - 5,12	4,59
ab 1990	insgesamt	unter 40 m ²	E1	6,91 - 7,10	7,10
		40 bis unter 80 m ²	E2	6,04 - 7,45	6,50
		80 m ² und mehr	E3	5,44 - 6,37	5,96

Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Sanierungsstand, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

gez. Frank Gerhard
Bürgermeister

Bekanntmachung
der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde
vom 14.09.2010

1. Beschluss Nr. 1.200.25/244.10

Befristete Niederschlagung der Gewerbesteuer und der Gewerbesteuerzinsen

Die Gewerbesteuer 2004, 2005 und 2008 in Höhe von 10.096,28 €, 111, 44 € und 32.946,81 €, die Gewerbesteuerzinsen 2004, 2005 und 2008 in Höhe von 2.512,00 €, 19,00 € und 163,00 € wird befristet niedergeschlagen.

2. Beschluss Nr. 1.221.25/245.10

Vergabe von Bauleistungen: Aufzugseinbau im Stadt- und Technikmuseum Ludwigsfelde

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Ausführung der Bauleistungen für den Aufzugseinbau in das Stadt- und Technikmuseum Ludwigsfelde an folgende Firmen zu vergeben:

Los 1 - Bauhauptleistungen	KOB GmbH Wilhelm-Maybach-Straße 2 14974 Ludwigsfelde
Los 2 - Aufzug	Aufzugs- und Fördertechnik Holzhausen Große Ruhrstraße 15 52428 Jülich
Los 4 - Elektroinstallationsleistungen	ESL Elektro-Service Ludwigsfelde GmbH Märkersteig 12 - 16 14974 Ludwigsfelde

gez. Frank Gerhard
Bürgermeister

Bekanntmachung
der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung des Hauptausschusses der
Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 23.09.2010

1. Beschluss Nr. 1.220.HA/246.10

Stundung der Grundbesitzabgaben für die Jahre 2006 bis 2009

Dem Stundungsantrag auf Ratenzahlung für die Nachzahlung der Grundbesitzabgaben für die Jahre 2006 bis 2009 in Höhe von 4.463,11 € wird stattgegeben.

2. Beschluss Nr. 1.224.HA/247.10

Vergabe von freiberuflichen Leistungen: Startphase Innenstadtmanagement

Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Startphase des Innenstadtmanagements die freiberufliche Leistung an die B. B. S. M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung, Behlertstraße 3a, 14467 Potsdam, zu vergeben.

3. Beschluss Nr. 1.226.HA/248.10

Auftragsvergabe: Errichtung einer City-Toilette am Bahnhof Ludwigsfelde

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auftrag zur Errichtung einer City-Toilette auf dem Areal des Ludwigsfelder Bahnhofes an die Firma WALL mobiliare GmbH, Friedrichstraße 118, 10117 Berlin, zu vergeben.

4. Beschluss Nr. 1.227.HA/249.10

Vergabe von Bauleistungen: Sanierung des Belages für die Rundlaufbahn im Waldstadion Ludwigsfelde

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bauleistung für die Sanierung des Belages an der Rundlaufbahn und den Leichtathletikanlagen an die Firma polytan Sportstättenbau GmbH, 86666 Burgheim, zu vergeben. Die Ausführung der Bau- und Sanierungsleistung hat unter Hinzuziehung einer unabhängigen Bauüberwachung zu erfolgen.

gez. Frank Gerhard
Bürgermeister

Bekanntmachung

Am 05.10.2010 findet um 19.30 Uhr im Sitzungsraum des Gemeindehauses Groß Schulzendorf, Dorfau 31, die Sitzung des Ortsbeirates Groß Schulzendorf statt.

Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1.0. Information zu den Flugroutenvorschlägen der deutschen Flugsicherung
- 2.0. Informationen des Ortsvorstehers
- 3.0. Einwohnerfragestunde

An der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates kann jedermann teilnehmen.

gez. Frank Gerhard
Bürgermeister

**Herausgeber: Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde
Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigsfelde zu den Sprechzeiten erhältlich, bei Postzustellung gegen Erstattung der Portokosten.**