
Anpassung der Miet- und Nebenkosten für städtische Räume zur Mischnutzung

KSD 20112439/1

A N T R A G

nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Hauptausschusses vom 09.05.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Miet- und Nebenkosten für städtische Räume zur Mischnutzung werden ab dem 01.08.2011 – wie nachfolgend vorgeschlagen – erhöht.
2. Die Miet- und Nebenkosten werden fortan alle zwei Jahre dynamisch an den Verbraucherpreisindex für „Wohnungsmiete, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ angepasst.
3. Für die vorgeschlagenen Nutzerkreise sollen eine Kaltmietenbefreiung bzw. eine Vollkostenbefreiung vorgesehen werden. Darüber hinausgehende Ermäßigungstatbestände entfallen künftig.

I. Sachstand

Die Nebenkosten wurden letztmals 1993 und die Kaltmieten 1995 erhöht. Seither hat sich der Verbraucherpreisindex für „Wohnungsmiete, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ um rund 40 Prozent erhöht. Außerdem werden nur zu geringen Teilen Hausmeister- und Verwaltungskosten angesetzt, obwohl es sich dabei um die größten Kostenblöcke handelt. Ferner gibt es umfassende Ermäßigungs- und Befreiungstatbestände für bestimmte Mietergruppen, sodass insgesamt gesehen nahezu jede Vermietung mit hohen Verlusten einhergeht. Die ADD fordert kostendeckende Entgelte.

II. Kalkulation der zukünftigen Entgelte

Die Kaltmieten sollen um rund 20 Prozent erhöht werden. Davon abweichend wird bei den Sportstätten (betrifft nicht den Vereinssport) und bei Schulhöfen eine höhere Anpassung der Kaltmieten angestrebt, da die derzeitigen Kostensätze unverhältnismäßig niedrig sind.

Die Nebenkosten sollen auf Vollkostenbasis berechnet werden, sodass sowohl den gestiegenen Energiekosten als auch dem Hausmeister- und Verwaltungsaufwand Rechnung getragen wird. Die Verwaltung hat beim Kostenansatz ein mögliches Optimierungspotenzial beim Vermietungsprozess bereits berücksichtigt. Hausmeisterkosten können durch eine Belegungskonzentration (regionale Stützpunktschulen) oder sofern möglich durch eine Übergabe der Schließ- und Kontrollgewalt reduziert werden.

Dauervermietungen können im Verhältnis zu Einzelvermietungen wesentlich günstiger angeboten werden, da hierbei sowohl der Hausmeister- als auch der Verwaltungsaufwand deutlich geringer ausfällt.

Eine Übersicht der Kosten ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

III. Befreiungs- und Ermäßigungstatbestände

Auch in Zukunft sollen Subventionen für bestimmte Nutzergruppen in Form von Kaltmieten- oder Vollkostenbefreiung angestrebt werden. Eine genaue Übersicht ist der **Anlage 2** zu entnehmen.

Verzichtet werden soll künftig auf eine darüber hinausgehende Reduzierung der Nebenkosten.

Anlage 1: Übersicht der Kostensätze

Kaltmieten auf Basis einer Vermietung von bis zu drei Stunden:

Vermietungsobjekt	Fläche in m²	bisherige Kaltmiete	neue Kaltmiete
Stadtratssaal	467	245,00 €	295,00 €
Foyer Stadtratssaal	195	82,00 €	100,00 €
Sitzungszimmer 1	163	82,00 €	100,00 €
Sitzungszimmer 2	114	61,00 €	75,00 €
Sitzungszimmer 4	58	38,00 €	45,00 €
Sitzungszimmer 5	93	46,00 €	55,00 €
Rathaus Ausstellungsraum	209	neu	190,00 €
Casino	811	205,00 €	245,00 €
Schulungsraum 1-12	73	41,00 €	50,00 €
* Gymnastikhalle	400	25,00 €	80,00 €
* Turnhalle	650	25,00 €	120,00 €
* Sporthalle ohne Tribüne	900	28,00 €	160,00 €
* Sporthalle mit Tribüne	900	28,00 €	200,00 €
* Bezirkssportanlage	/	151,00 €	300,00 €
* Veranstaltungsraum Stadion	100	85,00 €	90,00 €
Schulhof	/	10,00 €	25,00 €
Schulsaal	60	15,00 €	18,00 €
Fachsaal	80	18,00 €	20,00 €
Aula	350	18,00 €	20,00 €
Schulsportplatz	/	10,00 €	30,00 €
Gymnastikraum Kita	60	15,00 €	18,00 €
BGMH Theatersaal	257	115,00 €	140,00 €
BGMH Foyer im Obergeschoss	250	28,00 €	35,00 €
BGMH Foyer im Untergeschoss	250	28,00 €	35,00 €
VHS Vortragssaal	163	82,00 €	100,00 €
VHS Gymnastikraum	167	neu	80,00 €
VHS Mehrzweckraum	20	7,00 €	10,00 €
** VHS Raum 107	67	26,00 €	15,00 €
** VHS Raum 302	60	26,00 €	15,00 €
Wilhelm-Hack-Museum	/	Verhandlungssache	Verhandlungssache
Ernst-Bloch-Zentrum	/	Verhandlungssache	Verhandlungssache
Südweststadion	/	Verhandlungssache	Verhandlungssache

* Da Sportstätten früher entweder für 5 Stunden oder ganztägig vermietet wurden, erfolgt der Vergleich auf Basis einer ganztägigen Vermietung

** Kaltmieten wurden an Schulräume angeglichen

Hinweise:

- Bei einer Vermietung von bis zu sechs Stunden sollen 150% der Kaltmiete und bei einer ganztägigen Veranstaltung 200% der Kaltmiete angesetzt werden.
- Bei Dauervermietungen sollen 50% der Kaltmiete angesetzt werden.
- Bei kommerziellen Vermietungen soll die Möglichkeit bestehen, ein höheres Entgelt zu verlangen

Nebenkosten auf Basis einer Vermietung von bis zu drei Stunden:

Vermietungsobjekt	NK gesamt früher pro Nutzung à 3h	Betriebskosten pro Nutzung à 3h	+	einmalige Kosten
Stadtratssaal	95,00 €	75,00 €		
Foyer Stadtratssaal	33,00 €	37,00 €		
Sitzungszimmer 1	31,00 €	33,00 €		
Sitzungszimmer 2	20,00 €	26,00 €		
Sitzungszimmer 4	10,00 €	18,00 €		
Sitzungszimmer 5	18,00 €	23,00 €		
Rathaus Ausstellungsraum	neu	39,00 €		
Casino	82,00 €	124,00 €		<u>Einzelvermietung:</u>
Schulungsraum 1-12	13,00 €	20,00 €		60 EUR
Gymnastikhalle	49,00 €	66,00 €		<u>Einzelvermietung Stützpunktschule:</u>
Turnhalle	49,00 €	101,00 €		40 EUR
Sporthalle ohne Tribüne	151,00 €	136,00 €		
Sporthalle mit Tribüne	151,00 €	136,00 €		
Bezirkssportanlage	51,00 €	10,00 €		
Veranstaltungsraum Stadion	31,00 €	24,00 €	+	<u>Dauervermietung:</u>
Schulhof	26,00 €	10,00 €		10 EUR pro Nutzung + 50 EUR jährlich
Schulsaal	10,00 €	18,00 €		<u>Dauervermietung mit Schlüsselüberlassung:</u>
Fachsaal	10,00 €	21,00 €		0 EUR pro Nutzung + 50 EUR jährlich
Aula	49,00 €	59,00 €		
Schulsportplatz	10,00 €	10,00 €		
Gymnastikraum Kita	neu	18,00 €		
BGMH Theatersaal	51,00 €	46,00 €		
BGMH Foyer im Obergeschoss	18,00 €	45,00 €		
BGMH Foyer im Untergeschoss	18,00 €	45,00 €		
VHS Vortragssaal	38,00 €	33,00 €		
VHS Gymnastikraum	neu	33,00 €		
VHS Mehrzweckraum	6,00 €	13,00 €		
VHS Raum 107	13,00 €	19,00 €		
VHS Raum 302	10,00 €	18,00 €		

Hinweise:

- Die einmaligen Kosten umfassen Hausmeister- und Verwaltungskosten sowie eine Pauschale für Wasser und Abwasser
- Viele der Mieter, die nicht ohnehin schon vollkostenbefreit sind, müssen derzeit nur 25% oder 50% der Nebenkosten bezahlen. Eine Reduzierung in dieser Form soll es künftig nicht mehr geben (siehe Anlage 2).

Anlage 2: Übersicht der Befreiungstatbestände

Vollkostenbefreiung

- Wettkampf- und Trainingsbetrieb nach dem Sportfördergesetz (Pflichtaufgabe)
- Veranstaltungen der Stadt, auf Einladung der Stadt und im Auftrag der Stadt
- Veranstaltungen von Institutionen, die bestimmte Einrichtungen der Stadt fördern
- Sitzungen und Besprechungen der örtlichen Organisationen der im Stadtrat vertretenen Parteien, wenn sie unmittelbar der Stadtratsarbeit dienen, **sowie der im Beirat für Integration und Migration vertretenen Gruppierungen und Fraktionen, wenn sie unmittelbar der Vorbereitung der Sitzung des Beirates für Integration und Migration dienen**“.
- Veranstaltungen von öffentlichen Schulen
- Sportbetrieb von Kindertagesstätten
- Trainingsbetrieb von Karnevalsvereinen mit Jugend-Garde
- Veranstaltungen, die überwiegend der Jugendarbeit dienen

Kaltmietenbefreiung

- Veranstaltungen gemeinnütziger Vereine
- Veranstaltungen sozialer Einrichtungen
- Veranstaltungen von anerkannten Religionsgemeinschaften
- Veranstaltungen der örtlichen Organisationen der im Stadtrat vertretenen Parteien, sofern diese nicht unmittelbar der Stadtratsarbeit dienen

Befreiung per Dezernentenentscheidung

Um besonderen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können, sollten auch weiterhin Befreiungen per Dezernentenentscheidungen möglich sein.

Nicht mehr zu befreien

Nach rechtlicher Prüfung sind sowohl Gewerkschaften, Körperschaften des öffentlichen Rechts als auch Profivereine nicht mehr befreiungswürdig, da diesen eine Gewinnerzielungsabsicht unterstellt wird.

Außerdem wurden sowohl „Frauenverbände“ als auch „Kulturvereine“ aus der Liste der befreiungswürdigen Nutzer entfernt, da diese in der Regel bereits unter „gemeinnützige Vereine“ subsumiert werden können.