

Biberach, 09.11.2009

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 230/2009**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	30.11.2009			
Gemeinderat	Ja	07.12.2009			

Änderung der Miet- und Nebenkosten, der Ermäßigungen sowie der Miet- und Benutzungsordnungen für städtische Hallen und Plätze

I. Beschlussantrag

1. Der Änderung der Miet- und Nebenkosten für die
 - a. die Stadthalle Biberach,
 - b. die Gigelberghalle,
 - c. das Komödienhaus,
 - d. die Stadtbierhalle,
 - e. Freiplätze Festplatz Gigelberg, Viehmarktplatz, Spitalhof, Stadtgartenrondell
 zum 1. Januar 2010 wird zugestimmt.
2. Die Ermäßigungen werden zum 1. Januar 2010 geändert.
3. Der Neufassung der Miet- und Benutzungsordnungen für
 - a. die Stadthalle Biberach,
 - b. die Gigelberghalle,
 - c. das Komödienhaus,
 - d. die Stadtbierhalle
 wird zugestimmt. Sie treten am 1. Januar 2010 in Kraft.

II. Begründung

1. Miet- und Nebenkosten

Die Miet- und Nebenkosten für die Stadthalle Biberach und das Komödienhaus wurden letztmalig zum 1.1.2002 erhöht. Noch weiter zurück liegt die letzte Änderung der Miet- und Nebenkosten

...

für die Gigelberghalle. Die Kostenordnung für die Gigelberghalle trat am 1. Januar 1996 in Kraft. Für die Stadtbierhalle, die früher nur sporadisch genutzt wurde, gibt es bislang keine Kostenordnung. Nach acht bzw. 14 Jahren scheint es uns angemessen, die Preise der allgemeinen Preisentwicklung anzupassen. Die Preistabellen der Gigelberghalle und der Stadtbierhalle werden in Form und Aufbau denen der Stadthalle und des Komödienhauses angeglichen.

1.1 Stadthalle Biberach

Zur Ermittlung der neuen Preisen wurden von Kulturamt und Kämmerei grundsätzliche Überlegungen zur Preisfindung vorangestellt, um nicht „nur“ eine prozentuale Erhöhung vorzuschlagen. Den Preisen wurde eine Systematik hinterlegt, die es ermöglicht, die Preise regelmäßig zu überprüfen und anzupassen. Zusätzlich wurden Vergleichspreise ermittelt. Die neuen Kostensätze sind in Anlage 1 dargestellt.

1.1.1 Grundmieten

Die Erlöse aus den Grundmieten sollen mindestens die Bewirtschaftungskosten sowie die (Personal-)Kosten für die Eigenreinigung abdecken. Die Bewirtschaftungskosten (Sammelnachweis, Anlage 4 des Haushaltsplans) setzen sich zusammen den Sachkosten für die Reinigung, Kosten der Fremdreinigung, Winterdienst, Steuern und Abgaben für Grundbesitz, Abfallbeseitigung, Wasser, Abwasser, Heizung und Strom. Sie betrugen im Jahr 2008 etwa 270.000 € und werden im kommenden Jahr aufgrund geringerer Verbrauchskosten bei Heizung und Strom auf ca. 250.000 € sinken (→ Anlage 3: Kalkulation Bewirtschaftungskosten).

Setzt man einen Richtpreis von 1,50 € pro m² Nutzfläche im Veranstaltungsraum und 0,75 € in den Nebenräumen (Foyers) an, werden die Bewirtschaftungskosten künftig durch die Einnahmen aus den Grundmieten abgedeckt (→ Anlage 4: Kalkulation Grundmieten).

Die durchschnittliche Preissteigerung bei den Raummieten beträgt etwa 20%. Sie liegen damit noch unter den Vergleichsmieten der Stadthalle Tuttlingen oder dem Parkhotel Jordanbad aber über denen des Kulturhauses Schloss Großlaupheim (→ Anlage 5: Preisvergleich Grundmieten).

1.1.2 Zusatzleistungen/Zubehör

Für elektrische Geräte (z.B. Daten-/Videoprojektoren, Scheinwerfer, Mikrofone) berechnen Verleihfirmen üblicherweise eine Leihmiete in Höhe von 8% des Anschaffungspreises. Dieser Grundsatz wird künftig auch für die Mietpreise bei den städtischen Hallen zugrunde gelegt. In diesem Bereich sind die Preissteigerungen am geringsten. Teilweise werden die Leihmieten sogar günstiger, da die Anschaffungskosten z.B. für Daten- und Videoprojektoren (Beamer) trotz verbesserter Leistung gesunken sind. Größere Abweichungen ergeben sich durch eine veränderte Art der Berechnung, vor allem bei den Beschallungsanlagen. Bislang wurde für die Beschallung immer gleich viel berechnet, egal in welchem Raum eine Be-

schallung nötig war. Mit der Umstellung möchte die Verwaltung dem höheren Aufwand für die Beschallung in größeren Räumen Rechnung tragen.

Für Mobiliar oder Musikinstrumente werden die Preise von Hallen in anderen Städten zum Vergleich herangezogen. (→ Anlage 6: Preisvergleich andere Hallen)

1.1.3 Personalkosten

Die Personalkosten sollen kostendeckend weiterberechnet werden. Grundlage für die Kalkulation sind die durchschnittlichen Personalkosten pro Mitarbeitergruppe im Jahr 2009, bezogen auf die Arbeitsstunden pro Jahr lt. KGST. Ein angemessener Verwaltungskostenzuschlag wird angestrebt. Aus Wettbewerbsgründen soll vorläufig auf eine Erhebung des vollständigen Verwaltungskostenzuschlags verzichtet. (→ Anlage 7: Kalkulation und Preisvergleich Stundensätze).

1.2 Gigelberghalle, Komödienhaus, Stadtbierhalle, Freiplätze

Die neuen Kostensätze sind in Anlage 2 dargestellt. In Anlage 5 sind –sofern ermittelbar– Vergleichspreise für die Grundmieten dargestellt.

2. Ermäßigungen

2.1 Allgemeine Ermäßigungen

Zusammen mit den Kostenordnungen werden die Ermäßigungsregelungen für die Hallen und Freiplätze harmonisiert. Bisherige Unterschiede bei der Mietberechnung zwischen der Gigelberghalle/ Stadtbierhalle und den anderen Hallen werden angeglichen. Biberacher Vereine erhalten bislang die Gigelberghalle beispielsweise einmal jährlich mietfrei (Ermäßigung der Raummiete um 100%) während sie in der Stadthalle eine Ermäßigung der Grundmiete um „nur“ 75% erhalten. Dennoch sind die Vereine in der Gigelberghalle nicht besser gestellt. Kosten für die Bestuhlung und Reinigung werden in der Gigelberghalle in voller Höhe berechnet, während diese Leistungen in der Stadthalle bzw. im Komödienhaus im Mietpreis inbegriffen sind. Die Grundmiete umfasst neben der Raummiete die Bestuhlung, die Reinigung, Heizungs- und Stromkosten.

Diese unterschiedlichen Regelungen waren früher sinnvoll, da die Bestuhlung teilweise vom Nutzer direkt an den Hausmeister bezahlt wurde. Seit einigen Jahren werden sämtliche Leistungen über die Hallenverwaltung abgerechnet und verbucht. Der Hausmeister erhält keine Leistungen direkt bezahlt. Zur Vereinheitlichung schlagen wir deshalb vor, die Ermäßigung für Biberacher Vereine in der Gigelberghalle und Stadtbierhalle künftig ebenfalls auf 75% der Grundmiete festzulegen.

Die allgemeinen Ermäßigungsregelungen werden analog zu den Hallen auf die Freiplätze angewandt, die von der Hallenverwaltung vergeben werden. Dies sind der Viehmarktplatz, der Spitalhof, das Stadtgartenrondell und der Festplatz Gigelberg. Diese sollen von den Biberacher Veranstaltern für nichtkommerzielle Veranstaltungen zweimal jährlich kostenlos genutzt werden können.

nen. Die Nebenkosten wie Strom, Wasser und Toilettennutzung werden in Rechnung gestellt. Eine pauschalierte Abrechnung der Nebenkosten ist möglich.

2.2 Besondere Ermäßigungen

Durch die Aufnahme der Gigelberghalle und der Stadtbierhalle in die Miet- und Nebenkosten werden auch die bisher bereits gewährten Vergünstigungen in die Ermäßigungsregelungen übernommen:

- Die Schützendirektion erhält die Gigelberghalle und den Festplatz Gigelberg für die Dauer des Schützenfestes (inkl. Notwendiger Auf- und Abbauzeiten) sowie für den Bauernabend kostenlos.
- Jugend Aktiv erhält kostenlos
 - zur Durchführung der Gigelesfreizeit: 15 Tage eine Teilfläche auf dem Festplatz Gigelberg, 12 Tage die Stadtbierhalle, 8 Tage die Gigelberghalle
 - dreimal jährlich für die Spielmobilaktion (Teilfläche auf dem Festplatz Gigelberg, die Stadtbierhalle, den Viehmarktplatz und das Komödienhaus)
 - für das Sommerferienprogramm: Sonntags das Stadtgartenrondell, bei schlechtem Wetter den Hans-Liebherr-Saal der Stadthalle
- Das Stadtgartenrondell wird während der Sommerferien Sonntag abends für die Rondellkonzerte dem Biberacher Musiknacht e.V. kostenlos überlassen. Bei schlechtem Wetter das Eingangsfoyer der Stadthalle.
- Der Pétanque-Club Biberach e.V. kann (nach Verfügbarkeit) die ihm zugeteilte Freifläche auf dem Gigelberg-Festplatz oder im Spitalhof dreimal wöchentlich zu Trainingszwecken und für Turnierspiele unentgeltlich nutzen. Eine Teilfläche der Stadtbierhalle wird kostenlos als Lagerraum zur Verfügung gestellt.
- Der Biberacher Filmfestspiele e.V. erhält die Stadthalle oder die Gigelberghalle für die Eröffnungs- sowie die Abschlussveranstaltung der Filmfestspiele kostenlos überlassen (inkl. Auf- und Abbau sowie Personalkosten).
- Über weitere Ermäßigungen besonders förderungswürdiger kultureller, sportlicher oder sozialer Projekte nichtkommerzieller Veranstalter hat die Verwaltung je nach Verfügbarkeit der Räume und unter Berücksichtigung der zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel einen Ermessensspielraum im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

In Anlage 8 ist die ab 1. Januar 2010 gültige Version der Ermäßigungsregelungen angefügt. Die neue und die alte Version der Ermäßigungen sind in Anlage 9 in einer Synopse vergleichend dargestellt.

3. Miet- und Benutzungsordnung

Analog wird zur Änderung der Miet- und Nebenkosten und der Ermäßigungsregelungen auch eine Neufassung der Miet- und Benutzungsordnungen (Anlagen 10-13) vorgeschlagen.

Die Neufassung der Versammlungsstättenverordnung (VstättVo) vom 28. April 2004 hat die Pflichten der Betreiber von Versammlungsstätten konkretisiert. Das Gebäudemanagement hat in Informationsveranstaltungen im Jahr 2007, die in den Versammlungsstätten tätigen Veranstaltungstechniker und Hausmeister sowie die für Versammlungsstätten verantwortlichen Betreiber über ihre Rechte und Pflichten durch einen externen Dozenten (Friedrich Baer) informiert und geschult. Es wurde deutlich, dass viele Hausmeister und Betreiber nicht ausreichend über die gesetzlichen Bestimmungen sowie ihre Rechte und Pflichten informiert waren und einer Hilfestellung bei der Abfassung oder Überarbeitung von Miet- und Benutzungsordnungen oder die Erstellung von Checklisten bedürfen.

Im März 2008 wurde Friedrich Baer durch das Gebäudemanagement beauftragt, die Fachämter bei der Überarbeitung ihrer Miet- und Benutzungsordnungen zu beraten. Diese Beratung ergab, dass es notwendig ist, für jede einzelne Veranstaltungsstätte des Kulturamts eine eigene Miet- und Benutzungsordnung abzufassen. Die Unterschiede in Größe und technischer Ausstattung sind zu hoch um die aus der Versammlungsstättenverordnung resultierenden Anforderungen in einer gemeinsamen Miet- und Benutzungsordnung abzuhandeln.

Diese neuen Anforderungen wurden in die Neufassungen der Miet- und Benutzungsordnungen eingearbeitet.

Klaus Buchmann

Anlagen (bitte extra ausdrucken)