



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 97/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	14.06.2010			
Gemeinderat	ja	21.06.2010			

Mietvertrag Jugendkunstschule - Vertragsverlängerung und Bewirtschaftungskostenzuschuss

I. Beschlussantrag

1. Der zum 31.07.2010 auslaufende Mietvertrag wird in der Neufassung um weitere 2,5 Jahre bis zum 31.12.2012 verlängert.
2. Der mögliche Bewirtschaftungskostenzuschuss für die Nutzung durch die Jugendkunstschule wird für 2010 auf 39.500 € und ab 2011 auf 35.000 € festgelegt.
3. Die beantragte rückwirkende Erhöhung des Zuschusses für die Jahre 2008 und 2009 wird abgelehnt.

II. Begründung

Beschlusslage

Der Gemeinderat beschloss am 19.02.2004 (Drucksache 18/2004) die Überlassung des Gebäudes Hindenburgstr. 34 an die Jugendkunstschule Biberach zu den in der Vorlage dargestellten Mietvertragskonditionen.

Bestehender Mietvertrag

Der Mietvertrag wurde am 14.01.2008 rückwirkend ab 01.08.2005 mit einer Vertragslaufzeit bis zum 31.07.2010 abgeschlossen (siehe Anlage 1). Der Mietvertrag wurde erst 2 Jahre später abgeschlossen, da die zunächst nur abschätzbaren Bewirtschaftungskosten überprüfbar sein sollten. Die Stadt Biberach beteiligt sich an den Bewirtschaftungskosten des Gebäudes mit einem gedeckelten Betrag von maximal 45.220 €/Jahr. Dieser Betrag ergab sich aus den voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten abzgl. einer Eigenbeteiligung der JUKS von 5% (§ 4 Abs. 3 bestehender Vertrag). Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die pauschalierten Hausmeister- und Reinigungskosten. Diese wurden im gegenseitigen Einvernehmen mit 21.600 €/Jahr in den Gesamt-

betrag einbezogen.

Die VHS beteiligt sich derzeit an den Bewirtschaftungskosten nach einem Schlüssel aus Flächen und Zeitanteilen nur an den Kosten, die über dem bisherigen Höchstbetrag von 45.220 € liegen.

Entwicklung der Bewirtschaftungskosten

Entwicklung der Bewirtschaftungskosten 2007 bis 2011

Kostenarten	2007	2008	2009	Schätzung 2010	Schätzung 2011
Anrechenbare Gesamtkosten	45.236,57 €	46.035,37 €	50.578,12 €	41.500,00 €	37.000,00 €
davon:					
Hausmeister	11.600,00 €	11.600,00 €	11.600,00 €	11.600,00 €	11.600,00 €
Wasser	1.000,00 €	524,60 €	403,26 €	500,00 €	500,00 €
Heizung	17.263,86 €	17.734,52 €	21.470,43 €	13.500,00 €	9.000,00 €
Strom	4.632,82 €	4.116,66 €	5.298,74 €	4.500,00 €	4.500,00 €
Reinigung	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Sonstige	739,89 €	2.059,59 €	1.805,69 €	1.400,00 €	1.400,00 €
nachrichtlich tatsächliche Gesamtkosten	55.722,79€	67.534,24€	52.639,13€		
Der VHS in Rechnung gestellt:	2.930,92 €	4.002,83 €	1.405,68€		

Erläuterung:

die Differenz zwischen anrechenbaren und tatsächlichen Gesamtkosten ergibt sich durch die pauschalierten Hausmeister- und Reinigungskosten.

Antrag der Jugendkunstschule

In einem Gespräch am 27.03.2009 beantragte die JUKS die rückwirkende Erhöhung des Bewirtschaftungskostenzuschusses für das Jahr 2008 ff, die vorgezogene Vertragsverlängerung und die Erhöhung des Zuschusses für die Folgejahre.

Haltung der Verwaltung

Rückwirkende Erhöhung des Bewirtschaftungskostenzuschusses

Eine rückwirkende Zuschusserhöhung wird abgelehnt, da mit pauschalierten Hausmeister- und Reinigungskosten der Zuschuss in dieser Höhe ausreichend ist.

Neben den nachvollziehbaren Schwankungen beim Energieaufwand fallen vor allem die in der Vergangenheit stark angestiegenen tatsächlichen Hausmeisterkosten auf. Dies ist auf die nicht klar abgrenzende Kostenaufteilung der JUKS (Vermischung Hausmeisteraufgaben Gebäude und Hausmeisteraufgaben Schulbetrieb/Projekte) zurückzuführen.

Die Kosten für Hausmeister und Reinigung sind jedoch pauschaliert und sollten es auch bleiben (Gefahr der Vermischung der Hausmeisterkosten Gebäude-Schulbetrieb-Projekte). Die Eigenverantwortung der JUKS in diesem Bereich muss eingefordert bleiben.

Vertragsverlängerung

Einer Vertragsverlängerung steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen. Das Vertragsende sollte allerdings aus abrechnungstechnischen Gründen auf den 31.12. eines Jahres gelegt werden d.h. Laufzeit der Vertragsverlängerung vom 01.01.2010 – 31.12.2012.

Die kurze Laufzeit ermöglicht es beiden Vertragsparteien sich verändernde Kostenblöcke (vor allem Heizkosten) und Mieteinnahmen in angemessenen Abständen zu überprüfen.

Nutzung des Gebäudes durch JUKS – Fremdnutzungen über Mietvertrag

Die JUKS belegt 2 Räume nicht, sondern hat diese Räume ausschließlich der VHS überlassen. Reinigungs- und Hausmeisterkosten für diese Räume werden erstmals ab 2010 direkt von der JUKS übernommen. Auffallend ist die zum Teil sehr geringe Auslastung einzelner Räume. Nach Aussage der JUKS sind Überkapazitäten an kleinen Räumen einerseits und andererseits ein Fehlen an größeren Räumen vorhanden. Die Defizite bei der Raumaufteilung und Auslastung wurden bereits beim Start der JUKS in Kauf genommen. Wie sich Ganztageschulen auf den Betrieb der JUKS auswirken, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen.

Entgegen der bisherigen Praxis wird vorgeschlagen, der JUKS das Recht zur Untervermietung einzuräumen. Die Miethöhe ist dabei von der JUKS festzusetzen. Für das Jahr 2010 wurde für Räume mit ausschließlicher Fremdnutzung ein Quadratmetersatz von 40 €/Jahr (10 € Mietanteil, 30 € Bewirtschaftungskostenanteil) errechnet. Werden Räume z.T. durch die JUKS und z.T. durch Dritte genutzt, ergibt sich je nach Raumart ein Stundensatz von 8 bis 12 €. Die Mieten fallen bedingt durch die geringe Auslastung der Räume relativ hoch aus.

Die VHS hat bereits angekündigt, dass sie bei einer solchen Miethöhe die Räume 15 und 25, die sie bisher voll belegt hat, nur noch zeitweise belegen wird. Damit wird die Steuerungswirkung einer solchen Vorgehensweise deutlich.

Für diese Möglichkeit der Untervermietung (die aber auch Organisationsaufwand und Belegungseinschränkungen für die JUKS mit sich bringt) wird der Bewirtschaftungskostenzuschuss um 2.000 €/Jahr reduziert. Am Ende der Vertragslaufzeit ist diese Einschätzung erneut zu überprüfen. Die Mieten werden bei Nutzungen durch die Stadt um 50% reduziert.

Zuschusshöhe

Die Pauschalierung der Hausmeister- und Reinigungskosten sollte bei der Berechnung des Bewirtschaftungskostenzuschusses beibehalten werden.

Die Fernwärmepreise waren und werden auch in der Zukunft stark schwankend sein. Eine weitere Unsicherheit ergibt sich durch die möglichen, aber in der Höhe noch nicht nachgewiesenen, Einsparungen mit der Außendämmung (die auf ca. 8.500 €/Jahr geschätzt werden d.h. eine Halbierung der Kosten).

Die maximale Höhe des Betriebskostenzuschusses sollte wegen der zu erwartenden reduzierten Heizkosten und des Vermietungsvorteils für 2010 auf 39.500 € und für die Folgejahre auf 35.000 € festgesetzt werden.

Dabei wird ein künftiger Heizenergiebedarf von 80.000 kWh und ein Fernwärmepreis von 11,3 Cent/kWh mit Jahreskosten von 9.000 € unterstellt.

Neuer Vertrag

Als Anlage 2 ist der geplante neue Vertragstext beigefügt.

Entsprechend geändert wurden die §§ 3, 4 und 5.

Gebührenentwicklung JUKS und Beteiligung Dritter

Als Anlage 3 ist einer Übersicht der Gebührenentwicklung der JUKS beigefügt.

Die Vertragsänderung ist mit H. Krug von der JUKS abgestimmt.

Walz

Anlagen

- 1 alter Mietvertrag JUKS
- 2 neuer Mietvertrag JUKS
- 3 Gebührendarstellung JUKS