



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 81/2013

| Beratungsfolge | | | Abstimmung | | |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja | Nein | Enth. |
| Hauptausschuss | nein | 13.05.2013 | | | |
| Gemeinderat | ja | 16.05.2013 | | | |

Mietvertrag Jugendkunstschule - Vertragsverlängerung und Bewirtschaftungskostenzuschuss

I. Beschlussantrag

1. Der zum 31.12.2012 gekündigte Mietvertrag mit der Jugendkunstschule Biberach e. V. wird in der Neufassung bis 31.12.2015 abgeschlossen.
2. Der mögliche Bewirtschaftungskostenzuschuss wird auf bis zu 37.000 € festgelegt.
3. Auf die Erhebung eines Mietzinses wird verzichtet.

II. Begründung

1 Kurzfassung

Auf Grund der Lohn- und Preissteigerungen (vor allem im Hausmeister und Reinigungsbereich) wird ein neuer Vertrag mit einem Bewirtschaftungskostenzuschuss von 37.000 € ab 2013 (2012: 35.000 €) vorgeschlagen.

Die Untervermietungsmöglichkeit hat sich bewährt und sollte beibehalten werden.

2 Ausgangslage

Der bestehende Mietvertrag wurde zum 31.12.2012 wegen gestiegener Bewirtschaftungskosten und der damit verbundenen Forderung nach einer Neuregelung des Bewirtschaftungskostenzuschusses im gegenseitigen Einvernehmen gekündigt.

Die Heizkosten sind wegen der Außensanierung und der damit verbundenen Energieeinsparung zu überprüfen. Die pauschalierten Reinigungs- und Hausmeisterkosten sind wegen Lohnsteigerungen seit 2005 anzupassen. Die 2010 neu eingeführte Möglichkeit der Untervermietung muss bewertet werden.

3 Entwicklung Bewirtschaftungskosten und Zuschuss 2009-2012

| | tatsächliche Gesamtkosten | anrechenbare Gesamtkosten | Zuschuss Stadt | Einnahmen aus Überlassung |
|---------------|---------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Ergebnis 2007 | 55.722 € | 45.236 € | 45.220 € | 2.930 € |
| Ergebnis 2008 | 67.534 € | 46.035 € | 45.220 € | 4.002 € |
| Ergebnis 2009 | 52.639 € | 50.578 € | 45.220 € | 1.743 € |
| Ergebnis 2010 | 40.713 € | 40.713 € | 39.500 € | 1.863 € |
| Ergebnis 2011 | 42.486 € | 39.915 € | 35.000 € | 5.425 € |
| Ergebnis 2012 | 46.467 € | 43.383 € | 35.000 € | 5.500 € |
| Plan 2013 | 44.500 € | 41.000 € | 37.000 € | 5.500 € |

Die tatsächlichen Gesamtkosten weichen von den anrechenbaren Gesamtkosten wegen der Deckelung der Reinigungs- und Hausmeisterkosten ab (bis 2009 war die JUKS sehr komfortabel mit Hausmeistern ausgestattet). Die JUKS finanziert diese tatsächlichen Gesamtkosten (aber auch z.B. nicht in der Aufstellung enthaltene Umbaukosten) aus den Zuschüssen der Stadt und Einnahmen aus Überlassung.

Das Ergebnis 2012 wird durch die Umstellung des Abrechnungszeitraums für Nahwärme und Strom belastet. Außerdem wird erstmals Allgemeinstrom in Rechnung gestellt.

4 Nutzungsüberlassung an Dritte

Die JUKS ist Mieter und soll die einem Mieter zustehenden Rechte und Pflichten ausüben.

Wie bereits 2010 werden die Räume der JUKS von der VHS und nun auch verstärkt von den Funky Kids genutzt. Da durch diese Mehrfachnutzung Mehraufwendungen (z.B. Reinigung und Heizung) entstehen, erhält die JUKS die unter Nr. 3 dargestellten Einnahmen aus dem Budget der VHS und Funky Kids bzw. Jugend-Aktiv. Als Einrichtungen der Stadt bzw. Verein werden nur 50% der kalkulierten Miete als Nebenkostenersatz erhoben.

An diesem Anreiz zur Nutzungsüberlassung sollte auch weiterhin festgehalten werden um eine Doppelnutzung, die im Interesse der Stadt liegen muss, mit dem entsprechenden finanziellen Ausgleich für gestiegene Betriebskosten für die JUKS attraktiv zu gestalten.

Wird diese Freiheit nicht eingeräumt, muss die Stadt Belegungsfragen (wer kann wann einen Kurs abhalten bzw. wer hat Vorrang bei Doppelbelegungen) im Einzelfall entscheiden und hierfür von der JUKS einzelfallbezogen einen Teil der Betriebskosten übernehmen.

Durch eine Doppelbelegung lassen sich u.U. Flächenmehrungen vermeiden.

Werden Räume Dritten überlassen erhebt die JUKS 100% der kalkulierten Miete und führt 50% an die Stadt ab.

5 Bewirtschaftungskostenzuschuss

5.1 Hausmeister- und Reinigungskosten

Die bereits 2005 pauschalierten Hausmeister- und Reinigungskosten in Höhe von 21.600 € sind vom Umfang her richtig, aber begründet durch Lohnsteigerungen erstmals auf 23.300 € für 2013 fortzuschreiben.

Zum Vergleich: in 2012 wurden 21.600 € angerechnet und tatsächlich 24.683 € ausgegeben.

5.2 Heizenergiekosten

Der Heizenergieverbrauch betrug vor der Außensanierung 163.900 kWh, nach der Sanierung ca. 72.000 kWh.

Die Heizkosten reduzierten sich um 11.789 € von 21.470 € in 2009 auf 9.681 € in 2011.

Zum Vergleich: durch die Außensanierung wurde eine Reduzierung der Heizkosten auf 9.000 € bei einem Verbrauch von 80.000 kWh für 2011 erwartet.

Die monetäre Auswirkung dieser Sanierungsmaßnahme aus dem Konjunkturpaket II ist damit wie erwartet eingetreten. Sie reduziert aber nicht die Bewirtschaftungskosten in Anlage 4 zum Haushalt sondern schlägt sich in einem reduzierten Zuschuss an die JUKS nieder.

5.3 Eigenanteil und Einnahmen aus Nutzungsüberlassung

Wie bisher geht die Zuschussberechnung von einem Bewirtschaftungseigenanteil an den anrechenbaren Gesamtkosten in Höhe von 5% und einem Abzug für die Möglichkeit der Nutzungsüberlassung an Dritte in Höhe von 2.000 € aus. Dies zeigt sich in der Differenz zwischen anrechenbaren Gesamtkosten (2013: 41.000 €) und Zuschuss Stadt (2013: 37.000 €) in Höhe von 4.000 €.

6 Mietzins

Auf die Erhebung des Mietzinses nach § 4 wird wie bisher verzichtet. Die Mietzinsberechnung wird in Zukunft wie üblich an Hand der Flächen und einer üblichen Quadratmetermiete vorgenommen.

Der Mietwert für 381,08 qm Lagerfläche und 996,60 qm Schul-, Büroflächen (incl. Nebenräume und Flure) wird mit Stand August 2012 für Lagerfläche auf 1,13 € und für Schul- und Büroflächen auf 9,13 € festgelegt. Damit ergibt sich eine Jahresmiete von 114.683,62 €.

Da es für Schulnutzungen keinen Markt gibt wurde das Gebäude Zeppelinring 50 als Vergleichsgebäude herangezogen. Der Mietwert wird im Abstand von 3 Jahren (erstmal zum 01.01.2016) den wirtschaftlichen Verhältnissen nach dem Preisindex für Mieten angepasst.

7 Vertragsänderung zum 01.01.2013

Der vorgeschlagenen neue Vertrag mit Plänen ist als Anlage 1 beigefügt.

Eine Synopse mit den vorgeschlagenen Vertragsänderungen ist als Anlage 2 beigefügt.

Robert Walz

Anlagen

- 1 Neufassung des Mietvertrag Jugendkunstschule
- 2 Synopse - Mietvertrag Jugendkunstschule