

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	21.05.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	17.06.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	03.07.2024	
Stadtverordnetenversammlung	12.07.2024	

Neufassung der Entgeltordnung für die Nutzung von Räumlichkeiten der Stadt Lampertheim**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die beigefügte Entgeltordnung für die Nutzung von Räumlichkeiten der Stadt Lampertheim zum 01.08.2024

Sachdarstellung:

Zum Haushalt 2023 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Antrag verabschiedet, dass die Entgeltordnung für die Überlassung städtischer Räumlichkeiten überarbeitet werden soll. Die Verwaltung legt nun diese Überarbeitung der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor. Die folgenden Ausführungen sollen der Erläuterung dienen, wie diese Zahlen sich zusammensetzen.

In der kommunalen Gebäudewirtschaft gilt grundsätzlich das von der KGSt 2010 entwickelte Modell der Mieter-Vermieter-Beziehung als beste Lösung, um die Nutzung kommunaler Gebäude und die optimale Bewirtschaftung der typischen kommunalen Gebäude wie Verwaltungsgebäude, Kitas, Betriebshöfe, Veranstaltungsräume usw. sicherzustellen. Im überarbeiteten Bericht Nr. 04/2022 werden nun weitere Aussagen getroffen.

„Das Mieter-Vermieter-Verhältnis hat sich wegen der darin angelegten Rollentrennung und Verantwortungszuweisung in der Praxis bewährt. Integraler Bestandteil ist dabei die Mietenverrechnung.“

Kostentransparenz ist wesentliche Voraussetzung für kostenbewusstes Verhalten und Kostenoptimierungen.¹ Nur wenn Nutzende wissen, welche Kosten ihre Gebäudenutzung und die beauftragten Services auslösen, können sie ihr Handeln danach ausrichten und wirtschaftlich sinnvoll zwischen verfügbaren Alternativen entscheiden! Durch interne Verrechnungen in Form von internen Mieten soll Kostenbewusstsein gestärkt und wirtschaftliches Handeln gefördert werden.

Mit der konsequenten Umsetzung werden folgende Ziele erreicht:

- Eine klare, transparente und realistische Organisation der Beziehungen, Aufgaben und Verantwortlichkeiten von Gebäudenutzern und Gebäudewirtschaftern.
- Die Refinanzierung der Gebäudeerstellungs- und Bewirtschaftungskosten.
- Die Refinanzierung der Eigenkapitalverzinsung und der Unterhaltungskosten.
- Bewusstmachung der tatsächlich anfallenden Kosten für die Nutzer.
- Realitätsgetreue Erfassung und Zuordnung des raum- und gebäudebezogenen Ressourcenverbrauchs
- Herstellen von Vergleichbarkeit der Leistungen
- Erhöhung der Transparenz

Die Gebäudekosten machen nach den Personalkosten und Sachkosten regelmäßig den größten Kostenblock aus. Die öffentlichen Gebäude und Liegenschaften stellen häufig mehr als 80% des kommunalen Vermögens dar. Deshalb müssen die Räumlichkeiten und Einrichtungen wirtschaftlich betrieben werden. Dies wird die Festlegung realistische Entgelte erreicht, um für den Bereich der Vergabe von Räumlichkeiten sich in Richtung der viel geforderten „schwarze Null“ zu bewegen.

Folgende Anmerkungen sind zu dem Projekt Miete/Entgeltordnung voranzustellen:

Die Kostenstellenberichte vor 2019 sind mit den jetzigen nicht zu vergleichen. Dies liegt daran, dass ab 2019 die gesamte Kostenstellenstruktur und die Buchungen verändert wurden. Dem entsprechend können die Auswertungen nicht miteinander in Relation gesetzt werden. Dies führt dazu, dass kein aktuell aussagekräftiger Durchschnittswert für die Gebäudekosten der letzten Jahre für bestimmte Gebäude erstellt werden kann. Weiterhin wird der Effekt durch die Corona Jahre verstärkt. Bedingt durch die Corona-Situation waren die städt. Räumlichkeiten und Einrichtungen nur eingeschränkt nutzbar, teilweise sogar komplett geschlossen.

Extrem schwierig ist auch die Ermittlung der tatsächlichen Belegungsstunden. Die Termine werden in Outlook geführt, aber ob die Belegung des Objektes und der Räumlichkeiten auch so stattfand, wird nicht weiter nachvollzogen.

¹ Vgl. bereits KGSt®-Bericht 13/1995, S. 14 f.

Für folgende Bereiche wurden nun Mietpreise und Nutzungsentgelte ermittelt:

- Verwaltungsgebäude
- Bürgerhäuser/ Dorfgemeinschaftshäuser
- das Stadthaus und das Haus am Römer
- Sporthallen und Sportplätze

Berechnung der Miete/Nutzungsentgelt

Die Berechnung wurde wie folgt vorgenommen:

1. Vorgehensweise Ermittlung Gebäudekosten:

Es wurden die Gebäudekosten der vergangenen nicht durch die Pandemiesituation beeinflussten Jahre ausgewertet. Dabei wurde noch ein Teuerungsfaktor (Index) angenommen. Hinzugerechnet wurden die im Gebäude anfallenden Personalkosten (inkl. Overhead) und den Gebäudekosten zugeschlagen. Aus den Ergebnissen wurde jeweils der Jahresdurchschnitt ermittelt. Die durchschnittlichen Kosten wurden dann auf die zur Verfügung stehende Nutzfläche umgelegt.

2. Ermittlung der Möglichen Belegungsstunden

Als regelmäßige Öffnungszeiten wurde der Zeitraum von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr festgelegt. Dies entspricht einer möglichen Nutzungszeit von 14 Stunden täglich. Bei der Annahme, dass für das „Beziehen“ und „Räumen“ der jeweiligen Räumlichkeit vor und nach der Nutzung jeweils 15 Minuten (Ab- und Aufbauen sogenannte Rüstzeit von dann 30 Minuten) benötigt werden, verbleiben von den angenommen 14 Stunden Nutzungszeit noch ca. 9 Stunden. Diese 9 Stunden wurden als 100% Belegung angenommen. Abzüglich der Ferienzeiten (12 Wochen) ergeben sich pro Jahr ca. 2.530 Nutzungsstunden.

3. Ermittlung der tatsächlichen Belegung

Die Zahl der Belegungsstunden wurde anhand der Belegungspläne ermittelt. Das Jahresergebnis wurde in Relation zur angenommen 100% Belegung gesetzt und daraus die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten ermittelt (tatsächliche Nutzungsstunden/maximale Nutzungsstunden).

4. Ermittlung der Stundensätze

a) 100% Belegung: Jahreskosten der jeweiligen Raumflächen / maximale Jahresnutzungsstunden

b) tatsächliche Belegung: Jahreskosten der jeweiligen Raumflächen x (maximale Jahresnutzungsstunden / tatsächliche Nutzungsstunden)

Umgang mit offenen Punkten

1. Eine 100% Auslastung lässt sich nicht erreichen. Es gibt eine Primetime zwischen 17.00 Uhr und 22.00 Uhr, während in der übrigen Zeit 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr die Räumlichkeiten nur selten nachgefragt werden (fast ausschließlich Schulen und vereinzelte vhs-Kurse). Aus der Auswertung zeigt sich, dass zum Beispiel eine Sporthalle bei ca. 50-60% Belegung eigentlich schon „voll“ ist.

2. Bühnen und Küchen werden nicht zu jeder Veranstaltung mitgebucht und würden dadurch im Vergleich zum Raum selbst unverhältnismäßig teuer.

Vorschlag: Bühnen sind immer dabei, für Küchen, Anrichte, Teeküche etc. wird eine Pauschale erhoben.

3. Die tatsächlichen Auslastungen schwanken sehr stark. Rechnerisch ergeben sich hier Werte zwischen ca. 7% und 60%. Die Räumlichkeiten mit wenig Auslastung würden im Vergleich zu gut ausgelasteten Räumen unverhältnismäßig teurer. Dies ist zum einen nicht zielführend, zum anderen muss das Prei-Leistungs-Verhältnis insgesamt stimmig sein. Beispiel: das Foyer der HPH mit 525qm würde gewichtet nach tatsächlicher Belegung ca. 405,-/Tag kosten, der Saal DGH Rosengarten (169qm) ca. 777,-/Tag und der große Raum im BGH Hüttenfeld mit 97,5 qm ca. 720 €/Tag.

Deshalb wurde hier eine entsprechende Nivellierung vorgenommen. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte ergibt sich nun folgender Vorschlag für die Erhebung von Entgelten für die Nutzung städtischer Räumlichkeiten, der in der beigefügten Anlage dargestellt ist.

Die beschlossenen Regelungen im Rahmen der Vereinsförderung bleiben unberührt. Aufgrund der Personalsituation im Fachbereich Immobilienmanagement werden die Berechnungen und Festlegungen für die internen Mietflächen zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen und sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Lidke
Fachbereichsleitung 65

Störmer
Bürgermeister

Anlage
Entgeltordnung zum 01.08.2024
Synopsis

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

keine

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel		EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel		
()	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.		EUR
()	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen		EUR
3.	Investitionsmaßnahmen		
()	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.		
()	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.		EUR
4.	Folgekosten		
()	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren		
()	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus Personalaufwendungen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen Finanzierungsaufwendungen Sonstige Aufwendungen		EUR EUR EUR EUR
5. ()	Keine finanziellen Auswirkungen		
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.			