

<b>Informationsvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: SIM/536/2013 vom 25. April 2013
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	16.05.2013

## Entgeltregelung für dauerhaft genutzte städtische Räume

### Sachverhalt:

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2013 hat der HFWA in seiner Sitzung am 06.12.2012 beschlossen, eine Entgeltregelung für dauerhaft genutzte städtische Räume zu erarbeiten. In Vorbereitung dieser Entgeltregelung hat die Verwaltung daher zunächst die seinerzeit hierzu erstellte Übersichtsliste hinsichtlich der heutigen Nutzungen und Nutzungsverhältnisse aktualisiert. Die überarbeitete Zusammenstellung ist mit Stand vom 23.04.2013 als Anlage beigefügt.

Gemäß Antrag der CDU-Fraktion / Bündnis 90/Die Grünen sollen sich die Entgelte auf dauerhaft genutzte Räume beschränken. Sporthallen sollen hiervon nicht betroffen sein. Ziel des Beschlusses ist es, die Betriebskosten abhängig vom tatsächlichen Verbrauch zu ermitteln und zu erheben. Eine Raummiete soll nicht berechnet werden.

Die Erhebung von Betriebskosten für einzelne, von Dritten genutzten Räumen nach tatsächlichem Verbrauch setzt voraus, dass Messeinrichtungen zur Erfassung dieser Kosten installiert werden. Dies wird einen Aufwand bedeuten, der die faktisch erwarteten Einnahmen bei Weitem übersteigen wird. Hierzu wurde folgendes Beispiel durchgerechnet:

#### Verwaltungsgebäude Dr.-Franz-Schütz-Platz

Nutzung eines Kellerraumes durch Rock am Turm

Der Kellerraum wird als Bandproberaum genutzt. Es sind 2 Heizkörper vorhanden, außerdem wird Strom für die Verstärker und die Beleuchtungsanlage benötigt. Zur Verbrauchskostenerfassung ist daher die Installation eines zusätzlichen Stromzählers in der Unterverteilung und innerhalb des Heizkreises die Anbringung von rd. 45 Heizkörperverteilern notwendig, dies löst Investitionskosten in Höhe von 660,-- € aus. Hinzu kommen Folgekosten wegen Miete und Abrechnung der Messeinrichtungen von jährlich 550,-- €.

Die durchschnittlichen Heiz- und Stromkosten für das Gebäude betragen 16.220,-- €/a. Unterstellt man einen gleichmäßigen Energieverbrauch für das Gebäude, ergibt dies für den von Rock am Turm genutzten Kellerraum Heiz- und Stromkosten von 494,-- €/a, d. h. die Messkosten sind höher als die zu erwartenden Einnahmen. Hinzu kommt, dass Rock am Turm nur sporadisch den Raum nutzt und insofern die gemessenen Kosten sich wahrscheinlich noch geringer einstellen werden.

Ähnlich wird es sich auch bei den anderen Fremdnutzungen verhalten. Die Hauptursache liegt darin, dass die Aufwendungen zum Einbau der notwendigen Ablesevorrichtungen ganz erheblich sind und auch hinsichtlich der Folgekosten sehr hohe Beträge entstehen, die in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Einnahmen stehen. Dies ist hauptsächlich darin begründet, dass anders als z. B. in einem Mietwohnungsbau in städtischen Gebäuden jeweils nur einzelne Räumlichkeiten fremd vergeben und insofern ein Großteil der zur Erfassung notwendigen Kosten nicht weiter gegeben werden können. Eine Spitzabrechnung der Betriebskosten ist somit aufgrund des krassen Missverhältnisses zwischen Installationsaufwand und Folgekosten für Ablesung und Abrechnung der Verbräuche sowie den daraus erwarteten Einnahmen nicht sinnvoll.

Betrachtet man die beigefügte Übersichtstabelle im Detail, stellt man fest, dass bei den meisten Nutzungen bereits einzelvertragliche Regelungen bestehen. Bei den als Lagerräumen genutzten Kellerräumen fallen keine besonderen Betriebskosten an, insofern sollten diese auch in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Aus Sicht der Verwaltung besteht somit allenfalls ein Regelungsbedarf für folgende Objekte:

1. Verwaltungsgebäude Dr. Franz-Schütz-Platz; Kellerraum Rock am Turm
2. Bürgerraum im Feuerwehrrätehaus Langster Straße
3. Pastor-Jacobs-Schule; Kellerraum Heimatkreis Lank
4. Raphaelschule; Räume Stadtsporthaus
5. Alte Schule Nierst; Raum im Kellergeschoss

Es wird daher verwaltungsseitig vorgeschlagen, die raumnutzenden Vereine und Institutionen über eine Pauschalabrechnung anhand der genutzten Quadratmeterflächen an den durchschnittlichen Energiekosten des jeweiligen Gebäudes zu beteiligen.

Allerdings bleibt bei einer derartigen Vorgehensweise die Ungleichbehandlung zwischen den nutzenden Vereinen und Institutionen bestehen. Wie der Übersichtsliste zu entnehmen ist, beteiligen sich einige der betroffenen Nutzer durch die seinerzeit geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen sowohl in Form von Mietzahlungen als auch durch Betriebskostenvorauszahlungen an den tatsächlichen Kosten. Sofern dem Verwaltungsvorschlag gefolgt wird, wäre es also zunächst sinnvoll, eine Fortschreibung der Übersichtstabelle dahingehend zu veranlassen, dass für die o.g. Fälle (Nr. 1 – 5) eine Berechnung der Betriebskostenpauschale erstellt wird, so dass eine Vergleichbarkeit mit den, gemäß bisherigen Verträgen, gezahlten Vorausleistungen möglich wird.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter