

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

1. Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	06.12.2010	öffentlich
1. Gemeinderat	20.12.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Hallenmieten für 2011 bis 2013 wie vorgeschlagen anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zum 1.1.2014 die Mieten erneut zu überprüfen und ggf. einen Anpassungsvorschlag zu unterbreiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat zuletzt die Hallenmieten für die Ortsteilshallen zum 1.1.2002 und die Mieten für die Spielstätten des Fachbereichs Kultur zum 1.1.2004 neu festgesetzt und dabei gleichzeitig den Erhebungsmodus vereinheitlicht.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass eine evtl. Anpassung der Hallenmieten alle 3 Jahre dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden soll. Mit GR-Vorlage 012/05 vom Januar 2005 wurde dem Gemeinderat empfohlen, von einer Anhebung zum 1.1.2005 abzusehen, da der damalige Anstieg der Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg) keine derart gravierende Entwicklung zeigte, die dies zwingend notwendig gemacht hätte. Gleichzeitig sollte mit der Beibehaltung der Preise auch der Beitrag der Vereine zur Haushaltskonsolidierung im Rahmen der HSK III gewürdigt werden. Auch zum 1.1.2007 und 1.1.2009 hat der Gemeinderat im Hinblick auf die zusätzlichen Belastungen der Vereine durch die Mehrwertsteuererhöhung und die noch überschaubare Preisentwicklung beschlossen, für jeweils weitere zwei Jahre auf eine Erhöhung zu verzichten (s. Vorlage Nr. 175/06 und 167/08). Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, zum 1.1.2011 erneut eine Anpassung der Hallenmieten zu prüfen.

Zu den Hallenmieten je Veranstaltungstag kommen noch die Nebenkosten für Strom-, Wasser- und Gasverbrauch sowie ggf. weitere Kosten für Reinigung u. ä. hinzu, sofern dies nicht vom Veranstalter selbst erledigt wird.

2. **Belastung der Vereine durch Hallengebühren und Nebenkosten (Durchschnitt der Jahre 2008/09)**

Um einen Überblick über die tatsächliche Belastung der Vereine zu erhalten, wurde für die Jahre 2008 und 2009 in Zusammenarbeit mit den Ortsteilen und Fachbereich Kultur eine Auswertung der Nutzung gemacht. Die Zahlen stellen jeweils den Durchschnittswert pro Jahr des Zeitraums 2008/09 dar. Die Werte in Klammern sind die Vergleichszahlen der Jahre 2006/07. Zusammenfassend ergibt sich daraus folgendes Bild:

2.1. Ortsteilshallen:

Pro Jahr waren in den Ortsteilshallen rund 150 Veranstaltungstage durch Vereine belegt (160). Die durchschnittlich erhobene Miete je Veranstaltungstag betrug 100 EUR (111 EUR), die durchschnittlich abgerechneten Nebenkosten 96 EUR (78 EUR), insgesamt also rd. 196 EUR/Veranstaltungstag (190 EUR).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

Des Weiteren waren 75 weitere Veranstaltungstage durch sonstige Nutzer (Firmen, Privatpersonen u. ä.) belegt.

Gesamtveranstaltungstage in allen Ortsteilhallen pro Jahr = 225

2.2. Salmen/Reithalle:

Pro Jahr fanden 49 Vereinsveranstaltungen statt. Die durchschnittliche Miete je Veranstaltungstag betrug 195 EUR (251 EUR), die durchschnittlichen Nebenkosten 305 EUR (215 EUR) – wobei hier insbesondere die Kosten für die Haustechniker zu Buche schlugen.

Des Weiteren waren 27 weitere Veranstaltungstage durch Firmen und sonstige Nutzer belegt. Das Kulturbüro selbst hatte 131 Veranstaltungstage belegt.

Gesamtveranstaltungstage in Salmen und Reithalle pro Jahr = 207

3. Kostendeckung im Durchschnitt der Jahre 2008/09:

3.1. Ortsteilhallen:

Für die Ortsteilhallen fielen beim Gebäudemanagement und in den Ortsteilsbudgets jährliche Betriebs- und Unterhaltungskosten von 468 TEUR an (395 TEUR). Dem standen Erlöse aus Hallenmieten, Nebenkostenabrechnungen u. ä. in Höhe von 71 TEUR gegenüber (72 TEUR). Der **Kostendeckungsgrad beträgt damit rund 15 %** (18 %). Des Weiteren wurden für die Ortsteilhallen Abschreibungen in Höhe von insgesamt 405 TEUR gebucht. Bezieht man diese kalk. Kosten mit ein, beträgt der **Kostendeckungsgrad 8 %** (11%).

Bei der Beurteilung der Kostendeckungsgrade ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei vielen Hallen in den Ortsteilen um gemischt genutzte Einrichtungen handelt, deren **Schwerpunkte in der Nutzung für den Schulsport** und den Vereinssport liegen.

3.2. Salmen/Reithalle:

Die Betriebs- und Unterhaltungskosten für Salmen und Reithalle betragen jährlich rund 125 TEUR (137 TEUR). Dem stehen Erlöse aus Hallenmieten und Durchbuchungen für eigene Veranstaltungen des Kulturbüros in Höhe von 101 TEUR (93 TEUR) gegenüber. **Der Kostendeckungsgrad beträgt somit rund 81 %** (68 %). Bezieht man die Abschreibungen mit 291 TEUR ein, reduziert sich der **Kostendeckungsgrad auf 24 %** (26 %). Ohne die Durchbuchung der Hallengebühren - die jedoch tatsächlich dem Veranstaltungsbudget des Kulturbüros belastet werden - betragen diese Werte **48/14 %** (40/15 %).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

4. Vorschlag für die Entwicklung der Hallenmieten

4.1. Strukturelle Anpassung

Bereits zum 1.1.2002 wurden die Hallenmieten in allen Ortsteilen unter Berücksichtigung des Hallenzustands, der Größe und Ausstattung auf ein vergleichbares Niveau gehoben. Danach ergab sich folgende Mietstruktur:

Tab. 2: Mietstruktur alt

Kundengruppe	Kat. 1: Firmen und nicht OG Private	Kat. 2: Orts/Stadteil-Vereine Festveranstaltungen/Bewirtung	Kat. 3: Orts/Stadteil-Vereine Konzerte u.ä. ohne Bewirtung	Kat. 4: Private aus OG und nicht ortsansässige Vereine
Subventionsatz	0%	60%	80%	40%
	alle Angaben in €	alle Angaben in €	alle Angaben in €	alle Angaben in €
A) Windschlag	250	100	50	150
B) Bühl, Fessenbach, Griesheim, Elgersweier, Zunsweier, Weier, Rammersweier	350	140	70	210
C) Bohlsbach, Waltersweier	400	160	80	240
D) Zell-Weierbach	450	180	90	270

Die Mieten für Vereine wurden generell mit einem Subventionssatz von 80 bzw. 60 % angesetzt. Wie unter lfd. Nr. 2 dargestellt, betrug 2008/09 die tatsächliche durchschnittliche Miete je Veranstaltungstag für Vereine **100 EUR**.

Die geringeren Mieten unter A) und B) wurden insbesondere aufgrund des schlechteren Zustands der Hallen im Vergleich zu C) und D) festgesetzt.

Nachdem nun die Hallen in Bühl, Fessenbach, Griesheim, Elgersweier und Zunsweier umfassend saniert wurden und sich damit auf einem vergleichbaren Niveau befinden, wird in einem ersten Schritt vorgeschlagen, mit Wirkung ab 1.1.2011 diese Hallen in die Mietkategorie C), also mit 80 bis 160 EUR pro VA-Tag für Vereine bzw. einer Bruttomiete von 400 EUR einzustellen. Danach ergibt sich folgende Mietstruktur:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

Tab. 3: Mietstruktur neu

Kundengruppe	Kat. 1: Firmen und nicht OG Private	Kat. 2: Orts/Stadteil-Vereine Festveranstaltungen/Bewirtung	Kat. 3: Orts/Stadteil-Vereine Konzerte u.ä. ohne Bewirtung	Kat. 4: Private aus OG und nicht ortsansässige Vereine
Subventionsatz	0%	60%	80%	40%
	alle Angaben in €	alle Angaben in €	alle Angaben in €	alle Angaben in €
A) Windschläg	250	100	50	150
B) Weier, Rammersweier	350	140	70	210
C) Bohlsbach, Waltersweier, Bühl, Fessenbach, Griesheim, Elgersweier, Zunsweier	400	160	80	240
D) Zell-Weierbach	450	180	90	270

Bei den betroffenen Ortsteilhallen in Bühl, Fessenbach, Griesheim, Elgersweier und Zunsweier bedeutet dies **für die Vereine**, bei einer bisherigen tatsächlichen Durchschnittsmiete von 89 EUR, **eine Erhöhung um durchschnittlich rd. 13 EUR je Veranstaltungstag**. Hier gegen zu rechnen ist jedoch, dass sich durch die energetischen Sanierungen Energiekosteneinsparungen ergeben dürften, die zu einer deutlichen **Reduzierung der bisherigen Nebenkostenabrechnungen** führen dürften.

Des Weiteren wird eine lineare Mietanpassung vorgeschlagen.

4.2. lineare Mietanpassung

Seit der letzten Anpassung der Hallenbenutzungsentgelte zum 1.1.2002 sind die Lebenshaltungskosten in Baden-Württemberg (Verbraucherpreisindex BW) um 13,5 % gestiegen (bzw. 10 % seit 1.1.2004). Wie bei der Darstellung der Kostendeckungsgrade deutlich wird (s. Nr. 3.1.) sind auch die Betriebs- und Unterhaltungskosten 2008/09 im Vergleich zu den beiden Vorjahren ebenfalls deutlich um 73 TEUR gestiegen.

In Anbetracht der tatsächlichen Kostenentwicklung wird vorgeschlagen, die Mieten entsprechend dem Verbraucherpreisindex um rund 13,5 % (Ortsteilhallen) bzw. 10 % (Kernstadt) ab 1.1.2011 anzuheben und dann für 3 Jahre festzuschreiben.

Bei den Ortsteilhallen bedeutet dies **für die Vereine**, bei einer bisherigen tatsächlichen Durchschnittsmiete von 100 EUR, **eine Erhöhung um durchschnittlich rd. 14 EUR je Veranstaltungstag**.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen und einer linearen Anpassung von ca. 13,5 % ergeben sich folgende Mieten (nach Rundung):

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

A) Ortsteilhallen - letzte Preisanpassung zum 1.1.2002

Kundengruppe	Kat. 1: Firmen und nicht OG Private		Kat. 2: Orts/Stadteil-Vereine Festveranstaltungen/Bewirtung		Kat. 3: Orts/Stadteil-Vereine Konzerte u.ä. ohne Bewirtung		Kat. 4: Private aus OG und nicht ortsansässige Vereine	
	0%	0%	60%	60%	80%	80%	40%	40%
Subventionsatz	alle Angaben in €		alle Angaben in €		alle Angaben in €		alle Angaben in €	
	bisher	ab 1.1.2011	bisher	ab 1.1.2011	bisher	ab 1.1.2011	bisher	01.01.2011
Bohlsbach	400	450	160	180	80	90	240	270
Bühl	350	450	140	180	70	90	210	270
Elgersweiler	350	450	140	180	70	90	210	270
Fessenbach	350	450	140	180	70	90	210	270
Griesheim	350	450	140	180	70	90	210	270
Rammersweiler	350	400	140	160	70	80	210	240
Waltersweiler	400	450	160	180	80	90	240	270
Weier	350	400	140	160	70	80	210	240
Windschlag	250	280	100	112	50	56	150	168
Zell-Weierbach	450	510	180	204	90	102	270	306
Zunsweiler	350	450	140	180	70	90	210	270

Aus der Tabelle wird erkennbar, dass die Mieterhöhung für Vereine in der Kategorie 3 (Vereinsveranstaltung ohne Bewirtung) zwischen 6 und 22 EUR beträgt, bzw. in der Kategorie 2 zwischen 20 und 40 EUR.

B) Spielstätten Fachbereich Kultur, letzte Preisanpassung zum 1.1.2004

Kundengruppe	Kat. 1: Firmen und nicht OG Private		Kat. 2: Offenburger Vereine und stadtinterne VA		Kat. 3: nicht vorgesehen i.d.R. nicht vorgesehen		Kat. 4: Privatpersonen aus OG	
	0%	0%	60%	60%			40%	40%
Subventionsatz	alle Angaben in €		alle Angaben in €		J.		alle Angaben in €	
	bisher	ab 1.1.2011	bisher	ab 1.1.2011			bisher	ab 1.1.2011
Reithalle	820	900	328	360			492	540
Foyer Reithalle	330	360	132	144			198	216
Salmen	480	530	192	212			288	318
Foyer Salmen	240	260	96	104			144	156
Schillersaal OG ohne Küche	450	500	180	200			270	300
Küchennutzung Schillersaal OG	225	250	90	100			135	150

Die Vereinsnutzung der Reithalle oder des Salmen würde sich um 8 bis 32 EUR verteuern.

Zum 1.1.2014 werden die Mieten erneut überprüft und ein Vorschlag zur Anpassung den Ortschaftsräten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

169/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
Hans-Peter Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
03.11.2010

Betreff: Hallenmieten für Ortsteil- und Stadtteilhallen

4.3. Auswirkungen der Mietanpassungen

Auf Basis der Belegungszahlen 2008/09 hochgerechnet, ergeben sich durch die strukturellen und linearen Mietanpassungen insgesamt **jährliche Mehreinnahmen von 12.800 EUR**, die sich wie folgt zusammen setzen:

Ortsteilhallen:	6.500 EUR
davon durch strukturelle Anpassung	1.600 EUR
davon durch lineare Anpassung	4.900 EUR

Der **Anteil der Vereine** hieran – also die tatsächliche Mehrbelastung durch die strukturelle und lineare Anpassung - **beträgt 2.800 EUR** jährlich bzw. durchschnittlich 18,60 EUR je Veranstaltungstag.

Spielstätten Fachbereich Kultur: 6.300 EUR

5. Abstimmung mit den Ortsteilen

Die obigen Anpassungen der Hallenmieten werden im November 2010 in den Ortsschaftsräten beraten. Danach ergibt sich ein Meinungsbild, das in der HA-Sitzung vorgestellt wird.