

Stadt Altentreptow

Vorlage federführend: Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen	Vorlage-Nr: 01/BV/370/2014 Datum: 23.09.2014 Verfasser: Knebler, Silvana Fachbereichsleiter/-in: Gutglück, Elvira	
Kalkulation Benutzungsgebühren Fritz-Reuter-Haus		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	13.10.2014	Finanzausschuss der Stadtvertretung
Ö	14.10.2014	Ausschuss für Schulen, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Soziales der Stadtvertretung Altentreptow
N	10.03.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	24.03.2015	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Der Erlass einer Entgeltordnung (Benutzungsgebühr) für das Fritz-Reuter-Haus in Altentreptow erfordert eine Kalkulation.

Entsprechend § 6 KAG M-V sind Benutzungsgebühren zu erheben, wenn eine Einrichtung überwiegend der Inanspruchnahme einzelner Personen oder Personengruppen dient. Das veranschlagte Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von einer Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden. Kosten im Sinne des Absatzes 1 sind die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auf Basis des wertmäßigen Kostenbegriffs ansatzfähigen Kosten. Dazu gehören auch Entgelte für in Anspruch genommene Fremdleistungen sowie Abschreibungen und eine angemessene Verzinsung des aufgewandten Kapitals.

Die beigefügte Kalkulation der Kosten für das Fritz-Reuter-Haus basiert auf dem Durchschnitt der Bewirtschaftungskosten lt. Ergebnisse der Jahresrechnungen 2011 bis 2013.

Die vollständigen Unterlagen können bei Bedarf in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Stadtvertretung Altentreptow hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung MV vom 13. Juli 2011 die Ermittlung des Satzes öffentlicher Abgaben und die Festsetzung allgemeiner privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Altentreptow beschließt die in der Anlage beigefügte Kalkulation für die Erhebung von Benutzungsentgelten Fritz-Reuter-Haus Altentreptow.

Anlage/n:

Kalkulation

Kalkulation der Raumnutzungsgebühren für das „Fritz-Reuter-Haus“ in Altentreptow



Inhalt

Inhaltsverzeichnis	1
1. Allgemeines	2
2. Flächenermittlung und Nutzung.....	3
3. Kostenermittlung.....	4
3.1 Bewirtschaftungskosten	4
3.2 Kalkulatorische Kosten	5
4. Gebührenberechnung	6
4.1 Gebühr Nutzung Saal.....	7
4.2 Gebühr Nutzung Foyer	7
4.3 Gebühr Nutzung Küche.....	7

1. Allgemeines

Das „Fritz-Reuter-Haus“ ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus dem Hauptgebäude gelegen an der Oberbaustraße 62 in Altentreptow, sowie einem hofseitigen Saal, der sowohl über das Hauptgebäude als auch über die Hospitalstraße erreichbar ist. Das Hauptgebäude und der Saal werden derzeit wie folgt genutzt:

- Gaststätte „Uns Hüsung“, Inhaber Reiner Mesekow
- Musikschule Altentreptow/Demmin e. V., Vorsitzender Günter Behnke
- Landfrauenverband Malchin e. V., Vorsitzende Bettina Krämer
- Volkssolidarität AL.DE.MA. e. V., Vorsitzende Ingrid Kratzat, Kreisgeschäftsführer Thoralf Gehrke
- Stadtchor Altentreptow e. V., Vorsitzender Herr Streith

Zwischen der Stadt Altentreptow und den o. g. Mietern bestehen unterschiedliche Vertragsbedingungen hinsichtlich der Zahlung eines Mietzinses, Betriebskosten, Nutzung/Teilnutzung von Flächen und Zeiten.

Ab 1998 wurden in 2 Bauabschnitten die Fassade und der Keller des Hauptgebäudes sowie die Fassade des Saales im öffentlichen Hofbereich umfangreich saniert. U. a. sind folgende Arbeiten durchgeführt worden: Dachdeckung, Putzarbeiten, Wärmeschutz, Austausch der Holzfenster, Trockenlegung Keller- und Außenwände, Fassadenanstrich.

Zurzeit werden Entgelte zur Benutzung des Fritz-Reuter-Hauses der Stadt Altentreptow gemäß der Entgeltordnung vom 15.11.2001 erhoben.

Aus dieser Ausgangssituation heraus wurde das Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen aufgefordert, einen entsprechenden Entwurf einer Benutzungs- und Entgeltordnung mit dazugehöriger Gebührenkalkulation für die Räumlichkeiten des Fritz-Reuter-Hauses zu erstellen.

Hinweis:

Auf Grund des § 6 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) in der Fassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) sind Benutzungsgebühren zu erheben, wenn Einrichtungen überwiegend der Inanspruchnahme einzelner Personen oder Personengruppen dienen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Im Folgenden werden ermittelt: die Raumflächen, -volumen und -nutzung, Bewirtschaftungskosten, kalkulatorische Kosten und daraus die Kalkulation für die Entgeltordnung.

2. Flächenermittlung und Nutzung

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus_20140624, Tabellenblatt Flächen: 1. Raumflächen/Raumvolumen

Siehe Bauzeichnungen, Mietverträge sowie Nutzung der Räume im Schnellhefter

Das „Fritz-Reuter-Haus“ hat insgesamt eine Fläche von 1.056,30 m², wobei das Hauptgebäude eine Fläche von 626,85 m² und der Saal von 429,45 m² umfasst. Das Hauptgebäude ist 3-geschossig und wird folgendermaßen genutzt:

Nutzer/Mieter	Fläche	Nutzung
Hauptgebäude	628,85 m²	
Gaststätte	160,17 m ²	Keller, Erdgeschoss, WCs im Obergeschoss, Personal-WC im Dachgeschoss, Treppen/Flure
Musikschule	297,73 m ²	Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, WCs im Obergeschoss, Personal-WC und Küche im Dachgeschoss, Treppen/Flure
Stadt Altentreptow	168,95 m ²	
davon	64,66 m ²	Landfrauen: 2 Räume im Dachgeschoss, WCs im Obergeschoss, Treppen/Flure
	6,48 m ²	Volkssolidarität: WCs im Obergeschoss, Treppen/Flure
	8,25 m ²	Stadtchor: anteilig Vorspielraum der Musikschule im Obergeschoss, WCs im Obergeschoss, Treppen/Flure

Der Saalkomplex besteht aus dem großen Feiersaal und dem unteren sowie oberen Bühnenbereich. Im unteren Bühnenbereich befinden sich u. a. WCs, Hausmeisterraum; im oberen Bereich u. a. Bühne, Umkleidezimmer.

Nutzer/Mieter	Fläche	Nutzung
Saal	429,45 m²	
Volkssolidarität	86,35 m ²	1/3 Saales
Stadtchor	64,77 m ²	1/4 Saales
Vermietung an Private, Unternehmen sowie Gaststätte und Musikschule	teilweise in Verbindung mit Nutzung Foyer und Küche des Hauptgebäudes	

3. Kostenermittlung

Bei der Kostenermittlung wurde zwischen dem jährlichen Aufwand für die Bewirtschaftung des Objektes und den kalkulatorischen Kosten, die auf das Grundstück und Gebäude entfallen, unterschieden.

3.1 Bewirtschaftungskosten

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus_20140624, Tabellenblatt Bewirtschaftungskosten: 2. Bewirtschaftungskosten „Fritz-Reuter-Haus“

Siehe Bewirtschaftungskosten im Schnellhefter

Auf der Basis der Ergebnisse der Haushaltsjahre 2011 bis 2013 errechnen sich die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten für die Nutzung der Räumlichkeiten folgendermaßen:

Aufwendungen für	2011	2012	2013	Durchschn.
Müll	230,56 €	193,02 €	189,26 €	204,28 €
Abwasser inkl. Niederschlagswasser	753,55 €	714,57 €	663,60 €	710,57 €
Strom	1.605,78 €	2.057,45 €	2.478,55 €	2.047,26 €
Wasser	376,78 €	357,29 €	310,22 €	348,10 €
Sonstige (Schornsteinfeger)	130,58 €	62,50 €	79,91 €	91,00 €
Wasser-und Bodenverband		2,51 €	2,51 €	1,67 €
Gebäudeversicherung	1.642,60 €	1.234,51 €	1.262,98 €	1.380,03 €
Reparaturleistungen/Wartung	1.748,15 €	4.489,87 €	1.394,48 €	2.544,17 €
Grundsteuer	203,70 €	203,70 €	237,65 €	215,02 €
Hausreinigung	10.010,13 €	10.429,90 €	10.502,65 €	10.314,23 €
Prüfung Feuerlöscher	798,20 €	19,66 €		272,62 €
Hauswart-u. Verwaltungskosten	11.206,26 €	11.813,16 €	11.338,32 €	11.452,58 €
Gas	10.275,49 €	7.675,20 €	7.584,84 €	8.511,84 €
Summe Bewirtschaftungskosten	38.981,78 €	39.253,34 €	36.044,97 €	38.093,36 €

3.2 Kalkulatorische Kosten

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus_20140624, Tabellenblatt Kalkulatorische Kosten: 3. Kalkulatorische Kosten

Siehe Anlagennachweise im Schnellhefter

Die kalkulatorischen Zinsen wurden in Höhe von 2,5 % auf den Restbuchwert der Anlage angesetzt. Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagennachweis der Stadt Altentreptow. Die so ermittelten Kosten bleiben für die gesamte Nutzungsdauer gleich hoch. Die übrigen Aufwendungen unterliegen regelmäßig einer Preissteigerung, so dass sich Abzinsung und Preissteigerung überlagern und hier daher ebenfalls von gleichbleibenden Kosten ausgegangen wird.

(gemäß § 6 Abs. 2 a und 2 b KAG M-V, Durchschnittswertmethode)

kalkulatorische Abschreibung auf Gebäude	gesamt	pro Jahr
Anschaffungskosten	354.877,62 €	
Baujahr	1962 (fiktiv) 1880 (real)	
Nutzungsdauer (ND) in Jahre	80	
Baumaßnahmen	1998	
Restnutzungsdauer (RND) in Jahre	28	
Restbuchwert (RBW) Gebäude zum 01.01.2014	124.207,17 €	
Absetzung für Abnutzung (AfA)		4.435,97 €
abzüglich Zuwendungen SOPO über RND		
	132.389,83 €	1.654,88 €
	37.808,29 €	472,61 €
Summe kalkulatorische Abschreibung		2.308,48 €

kalkulatorische Zinsen auf Grundstücke und Gebäude 2,50%		
Restbuchwert Gebäude zum 01.01.2014	124.207,17 €	3.105,18 €
Anschaffungskosten Grundstück	18.957,15 €	473,93 €
Summe kalkulatorische Zinsen		3.105,18 €

kalkulatorische Kosten gesamt **5.413,66 €**

kalkulatorische Kosten gesamt pro m²-Fläche und Jahr
Betrachtung nur für das Jahr 2013

	5.413,66 €
/	1056,30 m ²
kalkulatorische Kosten pro m²	5,13 € pro m²

Hinweis:

Gem. § 6 Abs. 2 b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

4. Gebührenberechnung

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus_20140624, Tabellenblatt Kalkulation: 3. Kalkulation „Fritz-Reuter-Haus“ Altentrepptow

Die einzelnen Verteilungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten ergeben sich wie Folgt:

Aufwendungen für	Verteilungsschlüssel
Müllgebühren	nur für Stadt und Musikschule anteilig nach m ²
Abwasser	Hauptgebäude ca. 70 %, Saal ca. 30 % = trägt die Stadt, vom Hauptgebäude entfallen ca. 2/3 auf die Gaststätte, restlichen 1/3 des Hauptgebäudes trägt Stadt
Niederschlag	je 1/3 Gaststätte, Musikschule, Stadt
Wasser	Hauptgebäude ca. 70 %, Saal ca. 30 % = trägt die Stadt, vom Hauptgebäude entfallen ca. 2/3 auf die Gaststätte, restlichen 1/3 des Hauptgebäudes trägt Stadt
Strom	nach m ² , Gaststätte nur anteilig für Flur/WC
Sonstige (Schornsteinfeger)	je 1/3 Gaststätte, Musikschule, Stadt
Wasser- und Bodenverband	je 1/3 Gaststätte, Musikschule, Stadt
Gebäudeversicherung	nach m ² Gaststätte, Musikschule, Stadt
Reparaturleistungen/Wartung	nach m ² Gaststätte, Musikschule, Stadt
Grundsteuer	nach m ² Gaststätte, Musikschule, Stadt
Hausreinigung	nach m ² , Gaststätte nur anteilig für Flur/WC
Prüfung Feuerlöscher	je 1/3 Gaststätte, Musikschule, Stadt
Hauswart- u. Verwaltungskosten	nach m ² Gaststätte, Musikschule, Stadt
Gas	da die Raumhöhen erheblich variieren, erfolgt die Aufteilung nach m ³ jeweils für Gaststätte, Musikschule, Stadt

Die Bewirtschaftungskosten und kalkulatorischen Kosten ergeben zusammen die **durchschnittlichen Kosten pro Jahr**, die sich für den gesamten Gebäudekomplex auf 43.644,17 € belaufen. Diese Summe entfällt auf die einzelnen Nutzer folgendermaßen:

Musikschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt				
			Landfrauen	Volkssolidarität	Stadtchor	Hauptgebäude	Saal
12.031,34 €	5.203,39 €	26.272,29 €	2.653,27 €	4.358,47 €	3.410,33 €	6.968,50 €	19.303,79 €

4.1 Gebühr Nutzung Saal

Die Gebühr für die **Saalnutzung** errechnet sich aus den durchschnittlichen Gesamtkosten pro Jahr bezogen auf einen geschätzten Stundenumfang der Nutzung.

durchschn. Kosten pro Jahr	19.303,79 € /
Nutzungen in Std. pro Jahr	292,5 Stunden
=	<u><u>66,00 € pro Stunde</u></u>

Die derzeitige Entgelthöhe beträgt 33,60 € pro Nutzungsstunde.

4.2 Gebühr Nutzung Foyer

Die Gebühr für die **Nutzung des Foyers** im Erdgeschoss ergibt sich anteilig von den Gesamtkosten für das Hauptgebäude.

Bewirtschaftungskosten	518,79 € (5048,21 €/626,85 m ² *52,40 m ²)+(1054,41 €/1598,02 m ³ *146,72 m ³)		
kalkulatorische Kosten	<u>268,55 € (5,13 €/m²*52,40 m²)</u>		
	<u>787,34 €</u> geteilt durch	10 Nutzungen a	3 Stunden
		(geschätzt)	(geschätzt)
<hr/> <hr/> 26,24 € pro Nutzungsstunde <hr/> <hr/>			

Aktuell werden 3,60 € pro Nutzungsstunde erhoben.

4.3 Gebühr Nutzung Küche

Die Gebühr für die **Nutzung der Küche** im Erdgeschoss neben dem Foyer beträgt:

Bewirtschaftungskosten	22,87 € (5048,21 €/626,85 m ² *2,31 m ²)+(1054,41 €/1598,02 m ³ *6,47 m ³)		
kalkulatorische Kosten	<u>11,84 € (5,13 €/m²*2,31 m²)</u>		
	<u>34,70 €</u> geteilt durch	10 Nutzungen a	3 Stunden
		(geschätzt)	(geschätzt)
<hr/> <hr/> 1,16 € pro Nutzungsstunde <hr/> <hr/>			

Angenommen eine Veranstaltung dauert durchschnittlich 3 Stunden, ergibt sich ein Entgelt in Höhe von 3,48 € pro Veranstaltung.

Derzeit wird die Küche für 10,00 € pro Veranstaltung vermietet.