

Kassel documenta Stadt
Magistrat
Verkehr, Umwelt,
Stadtentwicklung und Bauen

Christof Nolda
christof.nolda@kassel.de
Telefon 0561 787 1280
Fax 0561 787 2216

Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Behördennummer 115
Rechtshinweise
zur elektronischen
Kommunikation
im Impressum unter
www.kassel.de

34112 Kassel documenta Stadt

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Petra Friedrich
über
Herrn Oberbürgermeister
Bertram Hilgen
im Hause



Kassel documenta Stadt

24. Januar 2013

1 von 4

Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen vom 23.01.2013

TOP 18: Vertragsgrundlagen beim Technischen Rathaus klären
Vorlage Nr.: 101.17.643

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

in oben genannter Sitzung habe ich zugesagt, den TOP 18 schriftlich zu beantworten. Ich bitte, folgende Antwort an die Ausschussmitglieder weiterzuleiten:

Frage 1 In der Beschlussvorlage (Nr. 101.17.268) vom 21.11.2011 ist von „Mietzins“ und von „Heizkosten“ die Rede. Fallen bei der Anmietung auch Mietnebenkosten an?

Antwort zu 1 Ja.

Frage 2 Wenn ja, in welcher Höhe?

Antwort zu 2 Die Betriebskostenvorauszahlung ist laut Vertragsentwurf mit monatlich 1,50 €/m² angesetzt.

Frage 3 Wenn ja, sind diese Mietnebenkosten im „Mietzins“ enthalten, oder werden diese zusätzlich anfallen?

Antwort zu 3 Wie in jedem Mietverhältnis werden Betriebskosten zusätzlich zur Miete, die eine „Kaltmiete“ ist, zunächst als Vorauszahlung pauschal und später nach Abrechnung für das jeweils zurück liegende Jahr zu bezahlen sein.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Stadt Kassel wurden die Mietnebenkosten nicht berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hatte zum Ziel, die finanziellen Unterschiede zwischen mehreren Szenarien mit und ohne Salzmann in unterschiedlichen Belegungsvarianten heraus-zuarbeiten. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Mietnebenkosten wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren etc in

allen Liegenschaften in ähnlicher Höhe anfallen, so dass sie für eine Vergleichsberechnung keine Rolle spielen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hatte nicht zum Ziel, die Gesamtkosten aller Mietverhältnisse (mit oder ohne Salzmann) zu ermitteln.

Frage 4 Wie hoch sind die Mittel aus der Städtebauförderung, die zur Errichtung von Parkplätzen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung im neuen Technischen Rathaus eingesetzt werden?

Antwort zu 4 Die angesprochenen Städtebauförderungsmittel (Mittel aus dem EFRE Strukturfonds 2007 – 2013) können direkt nicht anteilig den Parkplätzen für Rathausbedienstete, d.h. den Kosten der Parkplätze, zugeordnet werden.

Der noch zu errechnende Förderbetrag, der nach oben mit 2,5 Mio. Euro begrenzt ist, ist das Resultat einer statischen wie auch dynamischen Investitionskostenrechnung nach den Vorschriften des Zuwendungsgebers. Dabei gehen alle Kosten des Vorhabens summarisch ein, also auch die Kosten für die Außenanlagen und Parkplätze. Den periodischen Kosten werden die periodischen Erträge gegenübergestellt. Sofern die periodischen Erträge die periodischen Kosten nicht decken, errechnen sich unrentierliche Kosten, die in dem Rechengang kapitalisiert werden und so zu einem Zuschussbetrag führen.“

Es wäre nur eine indirekte Zuordnung möglich, indem in einer Rechnung A mit den Kosten der Parkplätze gerechnet wird und in einer Rechnung B ohne die Kosten der Parkplätze. Die Differenz in dem ermittelten Zuschussbetrag könnte den Parkplätzen zugeordnet werden. Dies ist aber dann nicht möglich, wenn der errechnete Zuschussbetrag über dem Wert von 2,5 Mio. Euro liegt und die Grenze der Förderung greift.

Frage 5 Mit welcher Steigerung der Miete und der Mietnebenkosten wird über die Laufzeit von 25 Jahren kalkuliert?

Antwort zu 5 Mietsteigerungen wurden weder für das Salzmann-Gebäude noch für die anderen angemieteten Liegenschaften berücksichtigt. Da es hier lediglich um eine Vergleichsberechnung ging (siehe Erläuterung zu 3), hätten Mietsteigerungen nicht nur bei Salzmann, sondern auch bei den anderen angemieteten Liegenschaften berücksichtigt werden müssen. Diese Effekte hätten sich in der Vergleichsberechnung aufgehoben.

Frage 6 Aus der Beschlussvorlage vom 21.11.2011 geht hervor, dass Miete und Heizung Kosten von 4,90 €/m² verursachen. Gleichzeitig heißt es aber auch, dass die Anmietung von weiteren Flächen über die Laufzeit von 25 Jahren je 100 Quadratmeter Kosten von 165.850 € auslösen. Daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 5,53 €. Wie erklärt sich die Differenz?

Antwort zu 6 In die Vergleichsberechnung wurden neben Kaltmiete und Heizkosten auch Reinigungskosten mit einbezogen. Im Salzmann-Gebäude belaufen diese sich auf 0,59 € pro qm und Monat. Bezieht man diese ein, ergibt sich ein Rechenwert von 5,49

€/qm. Der Restbetrag von 0,04 €/qm beruht auf Rundungsdifferenzen.

- Frage 7* In der Anlage 1 (Auszug aus dem Bericht der Projektgruppe vom 25.05.2011) wird für die Anmietung städtischer Ausweichflächen von einem Mietpreis von 9,00 €/m² ausgegangen. Gleichzeitig werden für mögliche Untermieteinnahmen 4,00 €/m² genannt. Wie erklärt sich die Differenz?
- Antwort zu 7 Der angenommene Preis von 9,00 € / qm entspricht dem, was bei den zuletzt abgeschlossenen Mietverträgen in Rathausnähe (z. B. Obere Königsstraße 7) für Kaltmiete und Heizkosten gezahlt werden muss. Die möglichen Untermieteinnahmen für die frei werdenden Räume in der Kurt-Schumacher-Straße wurden bewusst und vorsichtig sehr niedrig kalkuliert. Da die Räume in der Kurt-Schumacher-Straße zudem als Ausweichfläche während einer Sanierung des Rathauses in Betracht gezogen werden, ist das gesamte Modell auch ohne Untermieteinnahmen tragfähig.
- Frage 8* Wie hoch sind zur Zeit die durchschnittlichen Mietkosten €/m² bei den von der Stadt angemieteten Flächen?
- Antwort zu 8 Die Kaltmieten liegen je nach Objekt zwischen 3,25 €/m² und 8,35 €/m² und haben einen Mittelwert von 6,61 €/m².
- Frage 9* Aus der Vorlage vom 21.11.2011 geht hervor, dass für IT-Ausstattung, Telefon und Stromversorgung über die Laufzeit von 25 Jahren Kosten von rund 765.000 € anfallen. Im Haushaltsplan der Stadt Kassel sind hierfür aber bis 2016 schon rund 2 Millionen € eingeplant. Wie erklärt sich die Differenz?
- Antwort zu 9 Investitionen für Telefon, IT-Ausstattung und Unterbrechungsfreie Stromversorgung wären im Haushalt im Investitionsprogramm unter Investitions-nummer 1104006300 (Standard I.u.K.-Technik-Bewegl.Vermögen- im Sach-konto 085100001 (Zugänge Büromasch., Orga.Mittel, DV- u. Kommunik.) zu veranschlagen. Für 2013 ist hier ein Ansatz von 57.000 € enthalten, in den Folgejahren stehen jeweils 56.000 € in der Planung (s. Entwurf des Haushaltsplanes Seite 501). Die Ausstattung für Salzmann ist für 2013 noch nicht berücksichtigt, da frühestens 2014 mit entsprechenden Ausgaben gerechnet werden muss. Im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung wurden ebenfalls noch keine Ansätze gebildet, da zunächst die weiteren Verhandlungen über den Mietvertrag und die voraussichtliche Raumauf-teilung und -belegung für eine Feinplanung abgewartet werden. Die Annahme, dass im Haushalt der Stadt Kassel für die Ausstattung des Tech-nischen Rathauses bis 2016 bereits ca 2 Mio € eingeplant sind, ist falsch.
- Frage 10* In der Anlage 1 (Auszug aus dem Bericht der Projektgruppe vom 25.05.2011) wird hinsichtlich der Bauunterhaltung von entstehenden Kosten in Höhe von 0,46 €/m² und Jahr ausgegangen. Wie hoch sind die tatsächlich anfallenden durchschnittlichen Kosten für Bauunterhaltung in städtischen Liegenschaften in den Jahren 2008/2009/2010? Wie hoch sind die tatsächlich anfallenden Kosten für Bauunterhaltung in Liegenschaften, die die Stadt angemietet hat, in den Jahren 2008/2009/2010?

Antwort zu 10 Die Bauunterhaltung wird unterschieden in vermierer- und mieterseitige Verpflichtungen. Die Bauunterhaltung an der Substanz des Gebäudes, die der Gebäudeeigentümer oder Vermieter trägt, ist kalkulatorisch in der Kalt-miete enthalten und wird nicht über eine Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Die Bauunterhaltung, die beim Mieter bleibt, ist im wörtlichen Sinne keine Bauunterhaltung. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltung und Instandsetzung im Mietgegenstand sowie von Einrichtungen, die dem Mietgegenstand dienen. Dafür werden in Mietverträgen Pauschalen mit einer jährlichen Begrenzung der Anzahl und der Beträge vereinbart.

Berechnungsgrundlage der 0,46 €/m²/Jahr war eine Anzahl von vier Fällen zu je 1.500 € bei einer damals angenommenen Mietfläche von 13.000 m².

Die Bauunterhaltung an städtischen Gebäuden beinhaltet beide zuvor genannte Verpflichtungen; die des Eigentümers und die des Nutzers. Das heißt, dass mit den bekannt sehr begrenzten Mitteln der Bauunterhaltung sowohl Substanzsicherung und Erhalt der Gebäude als auch Instandhaltungen und Instandsetzungen an den dem Nutzer überlassenen Einrichtungen im Gebäude sowie Renovierungen zu finanzieren sind.

Tatsächliche Kosten der Bauunterhaltung in städtischen Liegenschaften:

2008	mit	0,95 €/m ²
2009	mit	0,73 €/m ²
2010	mit	0,74 €/m ²


Die Jahreswerte schwanken, weil aus dem Gesamtbudget der Bauunterhaltung Wartungen, Beseitigung von Vandalismusschäden und Schadstoffen, Decken- und Grundleitungssondierungen und die Renovierung von angemieteten Wohnungen für die Unterbringung von Obdachlosen finanziert werden muss. Die Höhe dieser nicht exakt vorhersehbaren Aufwendungen, die jährlich zwischen 800.000 € und 1.200.000 € liegen kann, hat direkten Einfluss auf die Summe, die in die eigentliche Bauunterhaltung fließen kann.

Tatsächliche Kosten der Bauunterhaltung in angemieteten Liegenschaften:

Es werden hier die angemieteten Flächen betrachtet, die in der Vergleichsberechnung der Projektgruppe für Salzman relevant waren:

2008	mit	3.058,00 €	oder	0,27 €/m ²
2009	mit	1.998,00 €	oder	0,17 €/m ²
2010	mit	2.051,00 €	oder	0,16 €/m ²

Freundliche Grüße



Christof Nolda
Stadtbaurat