

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 03	S0248/05	06.10.2005
zum/zur		
A0109/05		
Bezeichnung		
Anpassung Betriebskostenpauschale für Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	18.10.2005	
Finanz- und Grundstücksausschuss	09.11.2005	
Stadtrat	01.12.2005	

Zwischen dem Land Sachsen- Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg besteht seit 1994 eine Verwaltungsvereinbarung zum Objekt Gedenkstätte Moritzplatz, die mit Wirkung vom 01. Januar 2005 modifiziert wurde.

Auf der Grundlage der vorbezeichneten Verwaltungsvereinbarung obliegt dem Land Sachsen- Anhalt auf Dauer die Trägerschaft über die Gedenkstätte Moritzplatz, Umfassungsstraße 76. Der unentgeltliche Besitz der Baulichkeiten verbleibt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Rahmen der Trägerschaft zeichnet das Land Sachsen-Anhalt verantwortlich für die Unterhaltung der Hochbauten, ausgenommen der Anbau des Vordergebäudes. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist dem gegenüber zuständig für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft und wie vor bezeichnet für die Unterhaltung des Anbaus des Vorderhauses.

Das Land soll der Landeshauptstadt Magdeburg 95 % der Sachkosten für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erstatten. Darüber hinaus werden 75 % der Personalkosten für die Erledigung der Hausmeistertätigkeiten und weiteren technischen Arbeiten vom Land Sachsen- Anhalt erstattet. Die verbleibenden 5 % der Sachkosten sowie 25 % der Personalkosten für Hausmeistertätigkeiten werden von der Landeshauptstadt Magdeburg getragen.

Das auf dem Grundstück Umfassungsstraße 76 befindliche Vordergebäude wird von verschiedenen Vereinen, so auch vom Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees Sachsen- Anhalts, genutzt. Seit Bestehen der in diesem Zusammenhang geschlossenen Mietverträge (01. September 1996) sind keine Anpassungen der seinerzeit vereinbarten Betriebskostenpauschalen veranlasst worden. Die Deckung der Betriebskosten erfolgt über die Zuschusszahlung des Landes Sachsen- Anhalt.

Im Rahmen der Modifizierung der Nutzungsvereinbarung zwischen dem Land Sachsen- Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg und vor dem Hintergrund der mit dem Haushaltsplan des Landes Sachsen- Anhalt festgeschriebenen Höhe des Erstattungsbetrages für die Sachkosten für die Verwaltung und Bewirtschaftung der bezeichneten Liegenschaft wurde das Kommunale Gebäudemangement beauftragt, die Auskömmlichkeit der Betriebskosten zu überprüfen und ergebnisorientiert anzupassen.

Im Ergebnis der Überprüfung war Folgendes festzustellen:
(Datenbasis 2003)

1. Im Vertrag zwischen den in Rede stehenden Parteien wurde die Mietfläche von 302 m² verankert. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass es tatsächlich 386,33 m² werden, davon 358,16 m² Bürofläche, anteilig 17,98 m² für die Nutzung des Seminarraumes sowie anteilig

10,19 m² für die Nutzung des Kopierraumes (Seminarraum und Kopierraum unterliegen einer Mehrfachnutzung).

2. Das Vordergebäude des Objektes Umfassungsstraße 76 umfasst insgesamt	2.133,92 m ²
für das Jahr 2003 sind insgesamt an Betriebs- und Nebenkosten entstanden (ausgenommen Reinigungskosten, da die Vereine selbst reinigen)	21.499,29 EUR
<u>Betriebs- und Nebenkosten 2003 in EUR/ m²/ Monat (0,8395851 EUR/m²) ~0,84 EUR/ m²</u>	
Dokumentationszentrum Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt e. V. nutzt (0,84 X 386,33)	386,33 m ²
Betriebs- und Nebenkosten in EUR/ m ² / Monat	324,36 EUR
zuzüglich der Umlage anteiliger Hausmeisterkosten (hier 25 % der Personalkosten Hausmeister anteilig für 386,33 m ²)	<u>113,97 EUR</u>
Betriebs- und Nebenkosten insgesamt/ m ² / Monat	438,33 EUR

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Dokumentationszentrum Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt e. V. 18,11 % der Gesamtfläche des Vorderhauses nutzt und bei angepasster Betrieb- und Nebenkostenpauschale 2,04 % der tatsächlichen Kosten zu tragen hätte.

Auf Vorangestelltes Bezug nehmend und unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltssituation ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung gegenüber allen Nutzern z. B. Ämtern, Fachbereiche sowie externe Nutzer bzw. Anpassungen von Pauschalen realitätsnah unumgänglich.

Wie bereits erwähnt, sind innerhalb von 8 Jahren keine Anpassungen der Betriebskostenpauschale veranlasst worden, obwohl nach § 5 Abs. 2 des Mietvertrages die Möglichkeit der Anpassung geregelt ist.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich genutzten Flächen, Nebenflächen und der aktuellen Verbräuche errechnet sich eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von 438,33 EUR.

In Absprache mit dem Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt e. V. und die in diesem Zusammenhang erteilte Information über Zahlungsschwierigkeiten sowie in Abhängigkeit von der Bewilligung kommunaler Zuweisungen und Zuschüsse sollte die Erhöhung der Betriebskostenpauschale zum 01. Januar 2005 wirksam werden. Auf Grund des noch nicht erteilten Zuwendungsbescheides wurde der Nachtrag zum Mietvertrag bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht unterzeichnet.

In Bezug auf die Entwicklung der Energiekosten für den gesamten Haushalt 2005 und mittelfristig verweise ich auf die Stellungnahme vom 28. Juli 2005 zur Anfrage FO208/05 „Entwicklung der Energiekosten“, die ich der Vollständigkeit halber hier beifüge.