

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales**

Betreff: **Tanzsport und Rock`n Roll Zentrum Tübingen- Neuregelung
der Betriebskosten- und Gebäudeunterhaltsabrechnung**
Bezug: 81/2002; 269/2003

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Die Betriebskostenabrechnung für das Tanzsport- und Rock`n Roll Zentrum (TRZ) wird ab dem Jahr 2020 folgendermaßen geregelt:

- a) Das TRZ legt ab dem Jahr 2020 alle 4 Jahre eine detaillierte Betriebskostenabrechnung vor. In den Zwischenjahren erfolgt eine an dem Lebenshaltungskostenindex orientierte prozentuale Erhöhung.
- b) Zusätzlich erhält das TRZ jährlich einen zehnpromzentigen Verwaltungsgemeinkostenanteil (Basis sind die geprüften Betriebskosten).
- c) Für den unterjährigen Veranstaltungsausfall erhält das TRZ jährlich weiterhin den im Jahr 2003 festgelegten Kostenersatz in Höhe von 10.000 Euro.
- d) Für die Gebäudeunterhaltung wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 5.000 Euro jährlich zusätzlich gewährt.
- e) Für bauliche Maßnahmen, die erforderlich werden, um einen fortschreitenden Schaden am Gebäude zu verhindern, bzw. den Betrieb des Gebäudes sicher zu stellen, beteiligt sich die Stadt mit 50 Prozent der Kosten (max. 10.000 Euro) jährlich.
- f) Die Durchführung großer Sanierungsmaßnahmen und die Beteiligung der Stadt an diesen Maßnahmen sind im Einzelfall abzustimmen, im Haushalt separat zu veranschlagen und vom Gemeinderat einzeln freizugeben.

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Planentwurf 2020
DEZ01 THH_5	Dezernat 01 Bürgermeisterin Dr. Daniela Harsch Bildung, Jugend, Soziales und Sport			
4241 Sportstätten	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	60.000	
DEZ02 THH_8	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Hochbau und Gebäudemanagement			
1124-8 Gebäudemanagement	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	15.000	
Im Planentwurf 2020 veranschlagt	ja			

Ziel:

Neuregelung der Betriebskosten- und Gebäudeunterhaltsabrechnung

Begründung:

1. Anlass

Die bisherige Struktur der Betriebskosten- und Gebäudeunterhaltsabrechnung des TRZ ist nicht schlüssig und z.T. intransparent. Sie muss neu geregelt werden. So enthält die Betriebskostenabrechnung derzeit zum Beispiel auch Maßnahmen aus dem Gebäudeunterhalt und nicht anerkennbare Betriebskosten.

Insgesamt sind drei Bausteine neu festzulegen:

- Laufzeit bzw. Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags
- Abwicklung der Gebäudeunterhaltungskosten
- Betriebskostenabrechnung (in Nutzungsvereinbarung enthalten)

2. Sachstand

Die beiden Trägervereine Rock`n Roll Sportclub Tübingen e.V. und Tanz-Turnier-Club Rot-Gold Tübingen e.V. bilden gemeinsam das TRZ. Das TRZ-Gebäude in der Lilli-Zapf-Straße 14 wurde im Jahr 1995 an die beiden Trägervereine übertragen und ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Zudem wurden eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung bzgl. der baurechtlichen Genehmigung und Veranstaltungsanzahl/ Lärmschutz und eine Nutzungsvereinbarung getroffen.

Innerhalb der Nutzungsvereinbarung ist geregelt, dass die Stadt ein ganzjähriges Nutzungsrecht für den Schulsport werktags von 7:00 - 16:00 Uhr, sowie 10 Schulveranstaltungen pro Jahr hat. Darüber hinaus besteht ein Belegungsrecht des Stadtverbands für Sport an zwei Tagen pro Woche (dienstags und mittwochs) jeweils von 16:00 - 18:00 Uhr. Diese Zeitfenster können von allen dem Stadtverband für Sport angeschlossenen Vereinen genutzt wer-

den, sofern das TRZ keine Einwendungen gegen eine Nutzung hat. Über die in der Nutzungsvereinbarung festgehaltenen Betriebskosten- und Gebäudeunterhaltsregelung sind diese Nutzungszeiten abgegolten.

Die Erstattung der Betriebskosten erfolgt seit 01.02.2002 in Form einer jährlichen indexierten Pauschale in Höhe von 50.000 Euro und wurde zunächst bis einschließlich 2006 befristet (Änderungsvereinbarung). Ab dem Jahr 2007 wurde keine neue Vereinbarung getroffen und wie bislang eine Anpassung am Lebenshaltungskostenindex konkludent fortgeführt. Für das Jahr 2019 werden an das TRZ 62.972 Euro ausbezahlt. Die Gebäudeunterhaltung wurde separat - jeweils nach Absprache mit der Verwaltung - mit durchschnittlich jährlich ca. 10.000 Euro unterstützt. Zusätzlich besteht ergänzend zum Erbbaurechtsvertrag ein Schiedsvertrag.

In mehreren gemeinsamen Gesprächen von FB Revision, FAB Schule und Sport, FAB Gebäudeunterhaltung, FAB Liegenschaften mit den verantwortlichen Personen des TRZ wurden Lösungsvorschläge zu den einzelnen Hauptfeldern diskutiert. Hinsichtlich der Gebäudeunterhaltung und der Betriebskostenabrechnung ist es das Ziel, den bisherigen Vertrag partnerschaftlich so anzupassen, dass die finanzielle Beteiligung transparent und genau festgehalten wird. Deshalb wurde die Betriebskostenabrechnung 2018 vom Fachbereich Revision geprüft und festgestellt, dass eine Neuregelung erarbeitet werden muss.

2.1. Erbbaurechtsvertrag

Das TRZ hat zusätzlich Forderungen zum Erbbaurechtsvertrag gestellt. Im Mittelpunkt steht hier vor allem der Wunsch des TRZ nach einer deutlichen Verlängerung der Vertragslaufzeit. Diesbezüglich wird die Fachabteilung Liegenschaften erst nach Klärung der grundsätzlichen Fragen zu den Betriebskosten und zum Gebäudeunterhalt weiterverhandeln.

2.2. Gebäudeunterhaltung

Bisher hat die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung vom TRZ Rechnungen erhalten und nach deren Prüfung einen Kostenersatz für die jährliche Unterhaltung geleistet. Der Umfang lag bei jährlich ca. 10.000 Euro. Da dieses Verfahren kompliziert und die vorgelegten Abrechnungen nicht immer transparent und nachvollziehbar waren, ist eine Neuregelung erforderlich.

Um das Verfahren für alle Beteiligten transparenter und vereinfacht durchzuführen, sollen zukünftig jährlich 5.000 Euro für kleinere Unterhaltungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Diese 5.000 Euro stellen den städtischen Anteil für notwendige Materialbeschaffung für den Hausmeister sowie Kleinaufträge an Handwerker dar. Für diese Summe ist kein Verwendungsnachweis zu erbringen. Die Auszahlung erfolgt nach Freigabe des Haushaltes im laufenden Kalenderjahr.

Bei baulichen Maßnahmen, die erforderlich werden, um einen fortschreitenden Schaden am Gebäude zu verhindern bzw. den Betrieb des Gebäudes sicher zu stellen, beteiligt sich die Stadt mit weiteren 50 Prozent der Kosten bis max. 10.000 Euro jährlich. Für diese Maßnahmen ist eine Abstimmung über die Auftragsvergabe vorzunehmen und nach Abschluss der Maßnahme eine prüfbare Rechnung vorzulegen. Der städtische Anteil wird danach direkt ausbezahlt.

Jährlich findet eine Begehung mit der Bauverwaltung statt, um den Gebäudezustand zu prüfen und ggf. Maßnahmen für das Folgejahr festzulegen. Die Durchführung großer Sanie-

rungsmaßnahmen und die Beteiligung der Stadt an diesen Maßnahmen sind zusätzlich im Einzelfall abzustimmen, im Haushalt separat zu veranschlagen und vom Gemeinderat freizugeben.

2.3. Betriebskostenabrechnung

In den Verhandlungen mit dem TRZ konnte eine grundsätzliche Neuregelung der Betriebskostenabrechnung erreicht werden.

Diese sieht wie folgt aus:

- a) Das TRZ legt ab dem Jahr 2020 alle vier Jahre eine detaillierte Betriebskostenabrechnung vor. In den Zwischenjahren erfolgt eine am Lebenshaltungskostenindex orientierte prozentuale Erhöhung.
- b) Zusätzlich erhält das TRZ jährlich einen zehnpromtigen Verwaltungsgemeinkostenanteil (Basis sind die geprüften Betriebskosten).
- c) Darüber hinaus erhält das TRZ dauerhaft 10.000 Euro pro Jahr als Kompensation für Veranstaltungsausfälle bzw. entgangene Mieteinnahmen.
Im Jahr 2003 hat sich die Verwaltung mit dem TRZ darauf verständigt, die Zahl der Veranstaltungen auf 10 (am Freitag- und Samstagabend sowie Sonntag ganztägig) pro Jahr zu reduzieren, vor dem Hintergrund der zu erwartenden Lärmbelästigungen der Nachbarn. Als Ausgleich für diesen Verzicht auf weitere Veranstaltungen bzw. Mieteinnahmen erhält das TRZ seither 10.000 Euro jährlich.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Neuregelung der Betriebskostenabrechnung bestehend aus den von der Stadt geprüften und an erkennbaren Betriebskosten, 10 % Verwaltungsgemeinkostenanteil (Basis sind die geprüften und anerkannten Betriebskosten), sowie die Gewährung von 10.000 Euro für den unterjährigen Veranstaltungsausfall zu vereinbaren.

Beispiel 2018:

43.497,66 Euro Betriebskosten (geprüft und heranzuziehende Grundlage)

4.349,76 Euro 10 % Verwaltungsgemeinkostenanteil

10.000 Euro Veranstaltungsausfall

57.847,42 Euro

zzgl. Gebäudeunterhaltungsmittel – jährlich eine Pauschale von 5.000 Euro, sowie jährlich in Absprache FB 8 mit TRZ 50 Prozent der Kosten (max. 10.000 Euro) für bauliche Maßnahmen, um einen fortschreitenden Schaden am Gebäude zu verhindern bzw. den Betrieb des Gebäudes sicher zu stellen.

4. **Lösungsvarianten**

Der Forderung des TRZ zur Gewährung der 10.000 Euro für den unterjährigen Veranstaltungsausfall, wird nicht gewährt. Hierfür wäre die Verwaltung jedoch bereit, den Verwaltungsgemeinkostenanteil auf 15 % zu erhöhen.

Beispiel 2018:

43.497,66 Euro Betriebskosten (geprüft und heranzuziehende Grundlage)

6.524,65 Euro 15 % Verwaltungsgemeinkostenanteil

50.022,31 Euro

zzgl. Gebäudeunterhaltungsmittel – jährlich eine Pauschale von 5.000 Euro, sowie jährlich in Absprache FB 8 mit TRZ 50 Prozent der Kosten (max. 10.000 Euro) für bauliche Maßnahmen, um einen fortschreitenden Schaden am Gebäude zu verhindern bzw. den Betrieb des Gebäudes sicher zu stellen.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Für das Jahr 2019 erhält das TRZ nochmals 62.972 Euro als indexierte Pauschale.

Ab dem Jahr 2020 sind 60.000 Euro (vorbehaltlich der Betriebskostenprüfung) als Betriebskosten, für die Produktgruppe 4241 „Sportstätten“ angemeldet. Für den Gebäudeunterhalt werden ab 2020 neben den 5.000 Euro zusätzlich 10.000 Euro für die Produktgruppe 1124-8 „Gebäudemanagement“ veranschlagt.