

Vorlage an den Gemeinderat

Stadthaus und Ortsteilhallen/-säle: Neue Mietverträge und Mietpreise 2021

a) Neue Mietverträge

b) Anpassung der Raummieten und Nebenkosten

Teilnehmer: SBin Anne Eisert

I. Sachvortrag

a) Neue Mietverträge

Für die Anmietung des Stadthauses wurden vor einigen Jahren Mietverträge erstellt, die seither in Gebrauch sind. Die Vorlage des Mietvertrags des Stadthauses wurde auch für die Ortsteilhallen und Ortsteilsäle übernommen. Mit neuen rechtlichen Vorgaben und internen Änderungen in der Abwicklung von Vermietungsprozessen, wurden Anpassungen der Mietverträge notwendig.

Die Verwaltung hat nun die Mietverträge durch einen Anwalt prüfen und neu aufsetzen lassen, um die formale und inhaltliche Korrektheit sicher zu stellen.

Daraufhin wurden die „iuscomm Rechtsanwälte“ mit der Überarbeitung der Verträge beauftragt, welche sie Anfang des Jahres 2020 an uns übergeben haben. Nach Durchsicht der neuen Verträge und Klärung offener Fragen, wurde die Bearbeitung abgeschlossen. Die Verträge sollen ab dem 01.01.2021 eingeführt werden.

Die wesentlichen Änderungen in den Mietverträgen sind:

1. Anpassung des Layouts
2. Klare Darstellung der Sperrzeiten für Veranstaltungen in Neuenburg am Rhein und dazu als neue Vertragsanlage das „Projekt Festkultur“ als Grundlage
3. Anpassungen von Formulierungen („Sonderleistungen und -nutzungen“ statt „Nebenkosten“; Preise „zzgl. 19 % Umsatzsteuer“)
4. Klare Darstellung der Auflagen zu Haftpflichtversicherung, Sicherheitsdienst und Brandschutzwache
5. Neu: Anlage Übergabeprotokoll für vor und nach der Veranstaltung
6. Neu: Anlage Bestuhlung, Dekoration (und Programm), Sonderaufbauten
7. Neu (Ortsteile): Definition von Veranstaltungs-/Auf-/Abbauzeiten
8. Neu (Ortsteile): Separate Berechnung der technischen Programmbetreuung
9. Aktualisierung der Auflistung von Kooperationspartnern (Getränke, Winzergenossenschaft, Caterer, Reinigung, Sicherheitsdienst, Vereine)
10. Neu: Separate Anlage für Raum- und Hallenordnung (war davor im Vertrag selbst integriert)

Die neuen Verträge bieten eine geprüfte, aktualisierte rechtliche Grundlage und daher mehr Sicherheit für Vermieter und Mieter.

a) Anpassung der Raummieten und Nebenkosten

Da für das Jahr 2021 neue Mietverträge eingeführt werden sollen (s. o.), schlägt die Verwaltung in diesem Zuge auch eine Anpassung der Mietpreise vor. Zuletzt wurden die Mietpreise im Stadthaus im Jahr 2012 und in den Ortsteilen im Jahr 2013 erhöht.

Im Folgenden werden die vorgeschlagenen Anpassungen dargestellt.

Stadthaus

Raummiete für Privatpersonen, Unternehmen und auswärtige Vereine

Saal	Aktueller Sommersatz Mai-September	Vorschlag 2021	Aktueller Wintersatz Oktober-April	Vorschlag 2021
Zähringersaal	503 €	530 €	620 €	650 €
Staufersaal	150 €	158 €	185 €	194 €
Habsburgersaal	135 €	142 €	175 €	184 €
Foyer unten / Garderobe	130 €	137 €	158 €	165 €
Foyer oben	77 €	82 €	94 €	99 €
Bar OG	83 €	88 €	93 €	98 €
Küchennutzung	68 €	72 €	71 €	75 €

Raummiete für ortsansässige Vereine und Restaurantpächter

Saal	Aktueller Sommersatz Mai-September	Vorschlag 2021	Aktueller Wintersatz Oktober-April	Vorschlag 2021
Zähringersaal	285 €	300 €	352 €	370 €
Staufersaal	85 €	90 €	105 €	110 €
Habsburgersaal	70 €	74 €	85 €	89 €
Foyer unten / Garderobe	111 €	117 €	130 €	137 €
Foyer oben	66 €	70 €	77 €	81 €
Bar OG	21 €	23 €	26 €	28 €
Küchennutzung	45 €	48 €	55 €	58 €

Ergänzungen zu den vorhandenen Mietpreisen Stadthaus

Foyer und Bar im Obergeschoss

Vor 2012 gab es einen gemeinsamen Preis für die Miete von Foyer und Bar im Obergeschoss (ca. 90 €), wobei diese auch regelmäßig für private Feiern angemietet wurden. Seit der Anpassung der Mietpreise in 2012 wurde die Miete der beiden Räume separat ausgewiesen, sodass nun das Foyer 90 € und die Bar zusätzlich 90 € kostete, was eine Preissteigerung um das Doppelte ausmachte.

Seit dieser Änderung wurde die Bar nur noch selten angemietet. Um die Nutzung der Bar erneut attraktiv zu machen wird vorgeschlagen, wieder einen gemeinsamen Preis für die Miete von Foyer und Bar im Obergeschoss festzulegen.

Küche im Habsburgersaal

Bislang wurde für die Küche im Habsburgersaal keine Miete verlangt. Bei Veranstaltungen wird diese jedoch oft genutzt mit Kühlschränken, Geschirr, Gläsern, Besteck und Spülmaschine. Da die Küche aber nicht bei allen Veranstaltungsarten genutzt wird ist der Vorschlag, separat zum Habsburgersaal einen Mietpreis für die Küche festzulegen. Sollte die Küche nicht genutzt werden, kann diese auch abgeschlossen werden.

Räume der VHS: Bewegungsraum und Kursraum

Der Bewegungsraum und der Kursraum werden immer wieder bei Veranstaltungen im Stadthaus zur Vorbereitung, oder als zusätzliche Umkleiden genutzt. Da auch hier die Räume durch die Nutzung verschmutzt werden, wird vorgeschlagen, einen pauschalen Mietpreis in Verbindung mit einer Veranstaltung im Stadthaus festzulegen.

Feiertagszuschlag

Bei einer Vermietung an Feiertagen soll zukünftig ein Feiertagszuschlag i. H. v. 35% anteilig der Raummiete erhoben werden.

Raummiete für Privatpersonen, Unternehmen und auswärtige Vereine

Saal	m ²	Aktueller Sommersatz Mai-September	Vorschlag 2021	Aktueller Wintersatz Oktober-April	Vorschlag 2021
Foyer unten / Garderobe	185	130 €	137 €	158 €	165 €
Foyer oben	110	77 €	82 €	94 €	99 €
Bar OG	30	83 €	88 €	93 €	98 €
Neu: Foyer und Bar OG	140	-	112 €	-	130 €
Küche Erdgeschoss	64	68 €	72 €	71 €	75 €
Neu: Küche Obergeschoss	17	-	22 €	-	25 €
Neu: Bewegungsraum	99	-	25 €	-	28 €
Neu: Kursraum	78	-	20 €	-	23 €
Neu: Feiertagszuschlag anteilig 35 % der Raummiete					

Raummiete für ortsansässige Vereine und Restaurantpächter

Saal	m ²	Aktueller Sommersatz Mai-September	Vorschlag 2021	Aktueller Wintersatz Oktober-April	Vorschlag 2021
Foyer unten / Garderobe	185	111 €	117 €	130 €	137 €
Foyer oben	110	66 €	70 €	77 €	81 €
Bar OG	30	21 €	23 €	26 €	28 €
Neu: Foyer und Bar OG	140	-	60 €	-	72 €
Küche Erdgeschoss	64	45 €	48 €	55 €	58 €
Neu: Küche Obergeschoss	17	-	15 €	-	19 €
Neu: Bewegungsraum	99	-	18 €	-	22 €
Neu: Kursraum	78	-	13 €	-	17 €
Neu: Feiertagszuschlag anteilig 35% der Raummiete					

Nebenkosten Stadthaus

Ebenso sollen die Nebenkosten angepasst werden.

Für ortsansässige Vereine gilt hierbei kein gesonderter Tarif.

Im regionalen Vergleich, mit beispielsweise dem Forum Merzhausen, da dieses bezüglich Raumgröße und Angebot mit dem Stadthaus vergleichbar ist, fällt auf, dass die Preise im Stadthaus sehr gering sind. So beträgt z. B. die Miete des großen Saals (390 m²) in Merzhausen für Externe 1.800 €, für Merzhausener Bürger und Gewerbetreibende 900 € und für örtliche Vereine 450 €. Im Stadthaus verlangen wir im Zähringersaal (335 m²) max. 620 € für Externe.

Auffallend ist auch, dass die Mieter des Stadthauses viele Komponenten kostenfrei erhalten haben, welche in anderen Hallen berechnet werden (Beamer, Leinwand, Podeste, Mikrofon etc.). Da diese Komponenten auch alle gewartet werden müssen bzw. Abnutzungen durch die Mieter erfahren, entstehen der Stadt hierfür regelmäßige Kosten, die aktuell nicht gedeckt werden. Daher befinden sich im Vorschlag für 2021 einige gelb markierte Komponenten, welche neu eingeführt werden sollen.

	Aktueller Preis	Neuer Preis
Zähringersaal		
Nutzung der Scheinwerferanlage	55 €	80 €
Nutzung der Beschallungsanlage Zähringersaal (s. Mietvertrag Anlage 4, Ziff. 5a)	45 €	150 €
Nutzung Beamer (HDMI) und Leinwand Zähringersaal	30 €	150 €
Nutzung angebaute Nebenbühne	30 €	35 €
Staufersaal		
Nutzung der Beschallungsanlage Staufersaal (s. Mietvertrag Anlage 4, Ziff. 5a)	-	50 €
Nutzung Beamer(HDMI) und Leinwand Staufersaal	-	50 €
Habsburgersaal		
Nutzung der Beschallungsanlage Habsburgersaal (s. Mietvertrag Anlage 4, Ziff. 5a)	-	50 €
Nutzung Beamer (HDMI) und Leinwand Habsburgersaal	-	50 €
Allgemein		
Inbetriebnahme Veranstaltungstechnik (s. Mietvertrag Anlage 4, Ziff. 5b)	40 €	50 €
Funkmikrofon (1 Stück)	-	kostenfrei
Funkmikrofon (ab dem 2. Stück)	-	10 €
Ton- und Lichttechniker (Programmbetreuung) / Stunde	35 €	35 €
Nutzung des Flügels (Steinway & Sons, Typ C)*	45 €	55 €
Nutzung des Klaviers (Ed. Seiler Klavier 115)*	-	20 €
Nutzung Stellwände pro Stück (ohne Aufbau)	5 €	5 €
Kleine Bühne für Redner (2x3 m)	-	30 €
Nutzung Podest (1x2 m bzw. 0,80x2 m) inkl. Podestfüße und Geländer	-	5 €
WLAN	Erst nach Ausbau	
Reinigungskostenpauschale anteilig zur Raummiete	15 %	15 %
Brandsicherheitswache pro Mann und Stunde	17,20 €	17,20 €

(*Wird eine Stimmung des Flügels/**Klaviers** gewünscht, fallen zusätzliche Kosten an.)

Bewegungsraum und Kursraum im Stadthaus

Für die beiden Räume im Keller des Stadthauses sollen weiterhin die Gebühren pro Stunde berechnet werden. Es wird klargestellt, dass eine Nebenkostenpauschale nicht berechnet wird, da diese Kosten nicht kalkulierbar sind. Zuletzt soll eine Reinigungspauschale, angelehnt an die Gebühren der großen Säle, i. H. v. 15% des Mietpreises eingeführt werden.

Bewegungsraum	Vorschlag 2021
Miete	5 €/Stunde
Reinigungspauschale	15% des Mietpreises
KEINE Nebenkostenpauschale (da nicht kalkulierbar)	0 €

Da der Kursraum keine eigenen Sanitäreinrichtungen hat, kann dieser nicht zeitgleich mit dem Bewegungsraum vermietet werden. Wenn der Kursraum und der Bewegungsraum allerdings zusammen von einem Mieter angemietet werden, so soll die oben vorgeschlagene Abrechnung des Bewegungsraums auch für den Kursraum Anwendung finden.

Ortsteilhallen und -säle

Raummiete für ortsansässige Vereine

Grißheim	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Rheinhalle	90 €	94 €
Alemannensaal	70 €	74 €

Zienken	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Dorfgemeinschaftshalle	90 €	94 €
Gemeindesaal	70 €	74 €

Steinenstadt	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Baselstabhalle	90 €	94 €
Gemeindesaal St. Martin	70 €	74 €

Raummiete für Privatpersonen, Unternehmen und auswärtige Vereine

Grißheim	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Rheinhalle	150 €	158 €
Alemannensaal	120 €	126 €

Zienken	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Dorfgemeinschaftshalle	150 €	158 €
Gemeindesaal	120 €	126 €

Steinenstadt	Aktueller Mietpreis	Vorschlag 2021
Baselstabhalle	150 €	158 €
Gemeindesaal St. Martin	120 €	126 €

Nebenkosten

Bei den Ortsteilsälen sind die Nebenkosten im Mietpreis inbegriffen.

Bei den Ortsteilhallen werden die Nebenkosten zzgl. zum Mietpreis berechnet:

Reinigungskostenpauschale	65 €
Nebenkosten Winterzeitraum (Oktober - April)	65 €
Nebenkosten Sommerzeitraum (Mai - September)	35 €

Die Nebenkosten sollen nicht angepasst werden.

Feiertagszuschlag

Bei einer Vermietung an Feiertagen soll zukünftig ein Feiertagszuschlag i. H. v. 35% anteilig der Raummiete erhoben werden.

Zukünftige Anpassungen von Mietpreisen

Es wird festgelegt, dass die Mietpreise für Privatpersonen/Unternehmen/auswärtige Vereine gemäß der Preissteigerungsrate jährlich um 2% erhöht werden.

Die Mietpreise für ortsansässige Vereine sollen jährlich um 1% erhöht werden.

Der Ausschuss für Verwaltung und Finanzen hat der Vorlage am 20. Juli 2020 einstimmig zugestimmt.

II. Beschlussantrag

a) Beschlussantrag neue Mietverträge

Der Gemeinderat wird um Zustimmung zur Einführung der neuen Mietverträge ab dem 01.01.2021 gebeten.

b) Beschlussantrag Anpassung der Raummieten und Nebenkosten

Der Gemeinderat wird um Zustimmung zu den Anpassungen der Preise ab dem 01.01.2021 und der zukünftig jährlichen Anpassung gebeten.

16.09.2020 / Eisert, Anne

■

■