

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 223/2019

Betriebsamt

Wagner, Martina

19.11.2019

Betrifft: Neufestsetzung der monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale für Dauernutzungsberechtigte im Parkhaus "Am Bahnhof"

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Verwaltungs- und Finanzausschuss	05.12.2019	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	12.12.2019	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

Die monatliche Bewirtschaftungskostenpauschale für Dauernutzungsberechtigte im Parkhaus „Am Bahnhof“ wird zum 01.02.2020 auf 16,50 Euro netto festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von _____ Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Neufestsetzung der monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale für Dauernutzungsberechtigte im Parkhaus „Am Bahnhof“

Im Parkhaus „Am Bahnhof“ sind nach aktuellem Stand an 302 Stellplätzen Dauernutzungsrechte bestellt:

- ▶ 122 Dauernutzungsrechte für Wohnungsinhaber im Gebäude Poststraße 6
- ▶ 165 Dauernutzungsrechte für das Land Baden-Württemberg für die Hochschule Albstadt-Sigmaringen
- ▶ 13 Dauernutzungsrechte, welche vom Parkhaus „Am Hallenbad“ verlagert worden sind
- ▶ 2 Dauernutzungsrechte, welche für eine Privatperson bestellt worden sind.

Die Dauernutzungsrechte wurden 1991 zum Preis von 16.559,25 DM erworben. Mit den Berechtigten wurde ein Vertrag über die Bestellung von Dauernutzungsrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen. Vertraglich wurde vereinbart, dass die Berechtigten die anteiligen Bewirtschaftungskosten tragen. Hierzu wurde ab 01.07.1993 eine Bewirtschaftungskostenpauschale festgesetzt. Die Pauschale wurde zuletzt zum 01.06.2006 auf 11,50 Euro netto, d.h. 13,69 Euro brutto erhöht.

Eine Überprüfung der Pauschale hat ergeben, dass diese angepasst werden sollte, insbesondere nachdem das Parkhaus umfassend saniert worden ist und entsprechende Instandhaltungskosten angefallen sind.

Gemäß den Verträgen über die Bestellung der Dauernutzungsrechte umfassen die Bewirtschaftungskosten:

- a) Verwaltungskosten
- b) Betriebskosten, wie
 - öffentliche und private Lasten des Grundstücks, Versicherungen, insbesondere die Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung und die Gebäudehaftpflichtversicherung,
 - Kosten für die Gebäudereinigung - mit Ausnahme der Reinigung von den im Dauernutzungsrecht vergebenen Stellplätzen -, Entwässerungskosten, Beleuchtungskosten, Kosten für die Pflege der Außenanlagen und Kosten für die Unterhaltung der technischen Einrichtungen sowie weitere Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Parkhauses unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind.
- c) Kosten für die Instandhaltung und die Instandsetzung des Parkhauses.

Nach § 31 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung berechnen sich die Bewirtschaftungskosten nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV).

Die Kalkulation der Pauschale erfolgt auf der Grundlage der Kosten für 2017 und 2018. Die Zusammenstellung der Kosten ist in der Anlage 1 enthalten.

Die kalkulierten Kosten belaufen sich demnach auf insgesamt 104.030,53 Euro. Die Bewirtschaftungskosten je Stellplatz berechnen sich somit wie folgt:

	PH „Am Bahnhof“ (524 Stellplätze)
Anrechenbare Kosten gesamt (netto)	104.030,53 €
Jährliche Kosten je Stellplatz (netto)	198,53 €
Monatliche Kosten je Stellplatz (netto)	16,54 €
Derzeitige Bewirtschaftungskostenpauschale (netto)	11,50 €
Differenz (netto)	5,04 €

Die Verwaltung schlägt vor, die monatliche Bewirtschaftungskostenpauschale zum 01.02.2020 auf monatlich **16,50 Euro netto** anzupassen:

Die Bewirtschaftungskostenpauschale sollte angemessen, aber auch im Hinblick auf die Anmietung eines Stellplatzes bzw. hinsichtlich der Parkgebühren für Kurzparker verhältnismäßig sein. Zum Vergleich werden folgende Beispielsrechnungen angestellt:

		Monatsbetrag	
		netto	brutto
1.	Vorgeschlagene monatliche Miete für das Anmieten eines <u>unbestimmten</u> Stellplatzes im Parkhaus „Am Bahnhof“	42,00 €	49,98 €
2.	Langzeitparken im Parkhaus „Am Bahnhof“ zu den derzeitigen Tarifen:		
2.1	Beschäftigte in der Innenstadt (19 Arbeitstage, Parkdauer jeweils bis zu 9 Std., somit 4,50 € je Tag)	71,85 €	85,50 €
2.2	Anwohner (Annahme: pro Woche Mo.-Fr. von 16.00-07.00 Uhr, Samstag und Sonntag kostenlos, somit pro Woche 5 Tage x 3,00 € = 15,00 € x 4,348 = 65,22 €/Monat)	54,81 €	65,22 €
3.	Dauernutzungsrecht für einen <u>bestimmten</u> Stellplatz im Parkhaus „Am Bahnhof“ mit einer monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale		
3.1	Dauernutzungsrecht mit einer bisherigen monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale von 13,69 Euro brutto Kaufpreis: 16.559,25 DM, bezogen auf 50 Jahre (ohne Zinsrechnung) monatlicher Aufwand: 27,60 DM = 14,11 € <u>zzgl. monatl. Bewirtschaftungskostenpauschale</u> 13,69 € monatlicher Aufwand für einen <u>bestimmten</u> Stellplatz 27,80 €	23,36 €	27,80 €
3.2	Dauernutzungsrecht mit einer neuen monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale von 19,64 Euro brutto. Kaufpreis: 16.559,25 DM, bezogen auf 50 Jahre (ohne Zinsrechnung) monatlicher Aufwand: 27,60 DM = 14,11 € <u>zzgl. monatl. Bewirtschaftungskostenpauschale</u> 19,64 € monatlicher Aufwand für einen <u>bestimmten</u> Stellplatz 33,75 €	28,36 €	33,75 €

Dauernutzungsrechte des Landes Baden-Württemberg

Mit dem Land Baden-Württemberg als Berechtigter für die Stellplätze der Hochschule Albstadt-Sigmaringen besteht hinsichtlich der Bewirtschaftungskostenpauschale eine Sonderregelung. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die Stadt an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen sowie in den Semesterferien die überlassenen Stellplätze mitbenutzen darf. Die Zeit der Mitbenutzung durch die Stadt (bezogen auf ein Jahr) wurde auf 55 % festgesetzt.

Der Anteil des Berechtigten beträgt 45 %. Vereinbart wurde weiterhin, dass der Berechtigte hiervon die Hälfte erstattet, da die Studenten die Stellplätze nur maximal zur Hälfte des Tages benutzen und die Plätze der Stadt somit während der 2. Hälfte des Tages ebenfalls zur Verfügung stehen. Mit Vereinbarung vom 23.03.2010 wurde rückwirkend zum 01.06.2007 der Betrag der monatlichen Bewirtschaftungskostenpauschale auf 11,50 € netto angepasst. Pro Stellplatz ergab sich somit eine monatliche Pauschale von 2,58 € zzgl. Mehrwertsteuer.

Aufgrund der Neufestsetzung der Bewirtschaftungskostenpauschale ergibt sich ab 01.02.2020 eine neue monatliche Pauschale in Höhe von 3,71 € zzgl. Mehrwertsteuer.

Vertragsgemäß können Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Bewirtschaftungskostenpauschale verlangt werden, wenn der Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg nach durchgeführter Anpassung um mehr als 10 Prozent steigt oder fällt. Ändern sich die gesetzlichen Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, ist eine Anpassung der von der Stadt Albstadt erhobenen Bewirtschaftungskostenpauschale ebenfalls möglich.

Für eine Anpassung der Bewirtschaftungskostenpauschale gegenüber dem Land Baden-Württemberg ist eine Vertragsänderung erforderlich.

Durch die Erhöhung der Bewirtschaftungskostenpauschale ergeben sich für die Stadt folgende **jährliche Mehreinnahmen**:

137 Dauernutzungsrechte x 5,00 Euro x 12 Monate	=	8.220,00 Euro
<u>165 Dauernutzungsrechte des Landes Ba.-Wü. x 1,13 Euro x 12 Monate</u>	=	<u>2.237,40 Euro</u>
Gesamt		10.457,40 Euro

Die Bewirtschaftungskostenpauschale soll künftig als Geschäft der laufenden Verwaltung in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst werden.