

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/KU/028
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 02.12.2021
		Verfasser: Frau K.Wawerek
		FBL: Frau M. Rißer
Kalkulation und Mietentgelte für das Gemeindezentrum Kummerow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	14.12.2021	Gemeindevertretung Kummerow

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage des § 22 Abs.3 Ziff. 11 KV M-V i.V.m. den §§ 1, 2 und 6 KAG M-V wird die beigefügte Mietzinskalkulation beschlossen. Sie gilt für die Haushaltsjahre 2022 bis 2025.
2. Die **Entgeltordnung für die Benutzung des Gemeinderaumes der Gemeinde Kummerow** vom 17.05.1999 – mit der 1. Änderung vom 27.07.2001- wird aufgehoben.
3. Für die Nutzung des Gemeinderaumes durch private Dritte sollen künftig privatrechtliche Mietverträge abgeschlossen werden. Es werden folgende Mietzinse berechnet:

bis 6 h	30 €
bis 12 h	60 €
bis 24 h	90 €
bis 30 h	110 €.
4. Die Nutzung durch gemeinnützige Vereine ist mietzinsfrei.

Sach- und Rechtslage:

§ 6 KAG M-V Satzungsrecht/Hauptsatzung

Die Vermietung des Gemeinderaumes soll künftig auf der Vereinbarung von Mietverträgen erfolgen. Für den zugrunde zulegenden Mietzins wurde die beigefügte Kalkulation erarbeitet.

Zielstellung ist es, einen relativ hohen Kostendeckungsgrad zu erreichen.

Dabei sind alle Nutzungen, die des Gemeinderaumes, des Bürgermeisterbüros und des Lagers betrachtet worden.

Die Kosten der Nutzung für die Ausübung der kommunalen Aufgaben müssen durch den Haushalt gedeckt werden.

Die Vereinsarbeit soll auch künftig unterstützt werden, die Ergebnisse der Kalkulation führen zur Erhebung einer monatlichen Pauschale zur Deckung der direkt verursachten Betriebsausgaben für die Nutzung. So würde die Erhebung einer monatlichen Pauschale von 25 € bei der Nutzung durch nur 2 Vereine einen Kostendeckungsgrad von 37 % erreichen. Dem entgegenstehen neben den Leistungen der Vereine zur Förderung der Gemeinschaft und des Dorflebens die durch die Vereine getätigten Reinigungs-, Reparatur- und sonstigen Pflegeleistungen. Da diese höher zu bewerten sind, wird auf die Erhebung einer Geldleistung verzichtet. Diese Betrachtung gilt auch für die Nutzung durch den Kulturverein.

Für die Nutzung des Gemeindezentrums für Veranstaltungen werden folgende Mietzinse vorgeschlagen:

bis 6 h 30 €

bis 12 h 60 €

bis 24 h 90 €

bis 30 h 110 € (Dies ist der Fall bei Wunsch der Vorbereitung am Vortag; alle Zeiten incl. Übernahme, Vorbereitung, Endreinigung und Übergabe).

Damit kann ein Kostendeckungsgrad von 51 % erreicht werden.

Folgende Maßnahmen könnten die Auslastung steigern:

- Renovierung des Gemeinderaumes
- Renovierung des Sanitärbereiches
- neuer Fassadenanstrich

Diese Maßnahmen sollten ggfs. mit den Vereinen abgestimmt und durchgeführt werden.

Nach 3 Jahren wird die Kalkulation geprüft und ggfs. angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach vorsichtiger Schätzung ist mit der Anwendung der vorliegenden Mietzinssätze mit jährlich ca. 300 € Mehreinnahmen im Sachkonto 2/5.7.3.00-001.432900 gegenüber dem Durchschnitt der letzten Jahre zu rechnen.

Anlagen:

Kalkulation Gemeindezentrum Kummerow
Vergleich Kalkulation- Beschluss GV

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

24.11.2021

Inhaltsübersicht:

1. Kosten

- 1.1. Kalkulatorische Kosten
- 1.2. Sachkosten
- 1.3. Personalkosten

2. Nutzungen im Kalkulationszeitraum

- 2.1. Inanspruchnahme / Nutzungen 2019-2023

3. Kalkulation

- 3.1. Erläuterung Hauptkostenstellen
- 3.2. Erläuterung der Aufteilung der Sach- und Personalkosten
- 3.3. Aufteilung Sach- und Personalkosten
 - 3.3.1. Gemeinkostenzuschlag PK

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

Abschreibung für Abnutzung (AfA) -Bibliothek Malchin

Bezeichnung	Beschreibung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	jährliche Abschreibung	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt
Kita Bürgerhaus ANL020157	Anteil AHK 50%				219.164,55 €	2.739,56 €	2.739,56 €	2.739,59 €	2.739,59 €	2.739,59 €	2.739,59 €	2.739,59 €
KITA Bürgerhaus ANL020158	Anteil AHK 50%				3.355,93 €	335,60 €	335,60 €	0,00 €		- €	- €	67,12 €
KITA Bürgerhaus ANL020159	Anteil AHK 50%				3.355,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Summe					225.876,28 €	3.075,15 €	3.075,16 €	2.739,60 €	2.739,59 €	2.739,59 €	2.739,59 €	2.806,71 €

kalk. Zinssatz: 2,50% Durchschnittswertverzinsung
Zinskosten

Bezeichnung	Beschreibung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt
Kita Bürgerhaus ANL020157	Anteil AHK 50%				219.164,55 €	68,49 €	68,49 €	68,49 €	68,49 €	68,49 €	68,49 €
KITA Bürgerhaus ANL020158	Anteil AHK 50%				3.355,93 €	8,39 €	0,00 €	- €	- €	- €	2,80 €
KITA Bürgerhaus ANL020159	Anteil AHK 50%				3.355,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
											71,29 €

Die kalkulatorischen Kosten werden nach dem Schlüssel Raumverteilung umgelegt:

Kostenstellen/ Schlüssel	Anteil Fläche	Anteil	1. Schlüssel Verteilung	2. Schlüssel Verteilung	2. Schritt Anteil Umlage
1. Lager Kulturverein	13,2%		13,2%		
2. Bürgermeisterbüro	12,2%	3,50%	15,7%	2,4%	18,1%
3. Gemeinderäume incl Küche	55,2%	15,90%	71,1%	10,8%	81,9%
4. Flur WC Heizung - Gemeinkosten	19,4%		Umlage		
	1			1	1

Grundlage für die Umlageschlüssel bildet die Raumaufteilung

Zuerst werden die Anteile an "4.Flur WC Heizung - Gemeinkosten" auf die Räume 2. Bürgermeisterbüro und 3 Gemeinderäume incl. Küche umgelegt.

Das Lager hat einen eigenen Eingang und nutzt keine weiteren Räumlichkeiten, deshalb erfolgt hier keine Umlage.

Da keine Grundrisse vorhanden sind, wurden die zugänglichen Räume gemessen und die nicht zugänglichen Räume durch Differenzen ermittelt.

Dies betrifft insbesondere den durch den Kulturverein genutzten Lagerraum und die Räume der Heizung.

Insgesamt wird von einer Nutzfläche von 506,060 m² ausgegangen, von denen 273,360 m² dem Gemeindezentrum zugeordnet werden (Quelle Abrechnung Meier Messtechnik)

Durch Messen wurde eine Nutzfläche von 270,67 m² ermittelt:

Folgende Räume/Raumeinheiten wurden erfasst

	Länge	Breite	Fläche			
1. Lager Kulturverein	8,4	4,26	35,78	35,78	13,22%	13,2%
2. Bürgermeisterbüro	2,29	3,75	8,59	8,5875	3,17%	
Lager Gemeinde	2,91	8,41	24,47	24,4731	9,04%	12,2%
3. Gemeinderaum 1 incl Tresen	12,46	8,41	104,79			
	4,2	1,06	4,45	109,2406	40,36%	
Gemeinderaum 1	3,63	8,41	30,53	30,5283	11,28%	
Küche	2,28	4,13	9,42	9,4164	3,48%	55,2%
4. Wc	2,29	1,29	2,95	2,9541	1,09%	
WC	2,29	1,34	3,07	3,0686	1,13%	
Flur	14,34	1,07	15,34	15,3438	5,67%	
Eingang	2,29	5,26	12,05	12,0454	4,45%	
Heizung	4,545	4,23	19,23	19,23	7,10%	19,4%
			270,67	100,00%		100%

Entsprechend der Funktionalität wurden 4 Einheiten gebildet

1. Lager für den Kulturverein Das Lager ist abgeschlossen. Laut Messprotokoll wird keine Heizung verbraucht, es gibt keinen Wasseranschluss. Der Stromverbrauch ist nicht separat ermittelt- gemäß Erfahrung sehr niedrig Es gibt keinen separaten Wasseranschluß, andere Räumlichkeiten werden nicht genutzt.

2. Das Bürgermeisterbüro und das durch den Bauhof genutzte Lager

3. Die Räumlichkeiten, die üblicherweise vermietet werden: 2 Räume, Tresen, Küche, separate Gardrobe

4. Die gemeinsam genutzten Räume: Flur, WC, Eingangsbereich

Bei der Ermittlung der Verteilungsschlüssel der Gemeinkosten und kalkulatorischen Kosten wurden die Flächen des Heizungsraumes den anderen zugeordnet

Für die Verteilung der Sachkosten nach Verursachung wurde die Flächen des Lagers des Kulturvereins nicht berücksichtigt.

1.1. Kalk.Kosten GZ

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow - Kostenträger 001

Buchungsstelle	Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt
5.7.3.00.432300	Entgelt für Lieferung Strom, Gas, Wasser		- 53,82 €				- 10,76 €
5.7.3.00.432900	Sonst. Entgelte						- €
5.7.3.00.462700	Versicherungserstattungen						- €
5.7.3.00.522000	Aufwendungen für Energie/Wasser/Abwasser	3.848,82 €	3.242,33 €	3.506,04 €	3.709,02 €	3.894,47 €	3.640,13 €
5.7.3.00.523100	Unterhaltung Grundstücke und Gebäude	319,91 €	170,83 €	172,07 €	243,03 €	267,33 €	234,63 €
5.7.3.00.523200	Bewirt. Grundstücke und Gebäude	249,77 €	351,28 €	21,77 €	228,37 €	251,20 €	220,48 €
5.7.3.00.523800	GWG, Ausstatt.			7,98 €	2,93 €	3,22 €	2,82 €
5.7.3.00.562510	Verg. Inkl. Reisekosten Sachverständige				- €	- €	- €
5.7.3.00.564100	Versicherungsbeiträge	164,48 €	170,48 €	170,48 €	240,00 €	240,00 €	197,09 €
5.7.3.00.581000	Aufwendungen interne Leistungsbeziehungen						- €

Hinweis: Die Jahre 2019 und 2020 wurden mit den tatsächlich angefallenen Daten in die Wertung mit einbezogen. Bei den Kosten für die Jahre 2021 bis 2023 wurden die Plandaten hinzugezogen. Die Werte wurden je Buchungsstelle saldiert und durch die Anzahl der erfassten Jahre dividiert. So ergab sich ein Durchschnitt, der letztendlich in die Kalkulation einfließt.

	2019	2020	2021
5.7.3.00.522000	Aufwendungen für Energie/Wasser/Abwasser		
	davon Wasser	674	637,88
	Heizkosten	2264,02	1476,45
	Energie	910,8	1128
	Müllgebühr		972
	gesamt	3848,82	3242,33
			3506,04

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

Gemeindearbeiter	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnittl. Wochenarbeitszeit	40	40	40	40	40
Zeitanteil GZ	6%	6%	6%	6%	6%
PK-Gesamtaufwendung Gemeindezentrum	1.681,77 €	1.681,77 €	1.681,77 €	1.681,77 €	1.681,77 €

Durchschnittl. PK/Jahr:	1.681,77 €
15% Zuschlag der Gemeinkosten	252,27 €
Durchschnittl. PK/Jahr:	1.934,04 €

Beschreibung

Zeitlicher Umfang in Stunden auf 46 Wochen bezogen

Stunden im Jahr absolut

Rasen mähen	14	1 Vorgang entspricht 1 Stunde, in den Monaten April- Oktober alle 2 Wochen
Schnee beseitigen		1 Vorgang entspricht 0,5 Stunden je nach Witterung
	15	Annahme 30 Tage Schnee/ Glatteis
Reinigung	50	1 Vorgang entspricht 2 Stunden alle 2 Wochen
Reparaturen/Ablesung etc/ Kontrolle	12	
Grundreinigung	8	1 Vorgang entspricht 4 Stunden 2* im Jahr
	99	Gesamtätigkeit für Gemeindezentrum im Jahr
	1760	Gesamtarbeitszeit/Jahr
	5,63%	

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

	2018	2019	2020	Steigerung Durchschnitt	2021	5% 2022	7% 2023	10%	
bezahlte Veranstaltungen genutzte Zeiteinheiten	9 36	14 56	7 28	40	42	45	49		28%
Gemeindeveranstaltungen	12	6	12	10	11	11	12		7%
Firmen, Org., Vereine unentgeltl	92	92	92	92	92	92	92		65%
				142					

Die bezahlten Veranstaltungen können durch die Einnahmen belegt werden.

Diese Veranstaltungen beinhalten erfahrungsgemäß je einen halben Tag zur Vor- und Nachbereitung und einen Veranstaltungstag - somit werden 4 Zeiteinheiten pro Veranstaltung angerechnet

Die weiteren Veranstaltungen sind Erfahrungswerte und oder Annahmen

Zu den Gemeindeveranstaltungen zählen Einwohnerversammlungen (1ZE), Gemeindevertretersitzungen (1 ZE) und Wahlen (6ZE)

Die Annahme Nutzung durch Firmen, Organisationen unentgeltlich beruht auf folgenden Annahmen:

- Grundsätzlich können an Werktagen die Räumlichkeiten vormittags oder nachmittags genutzt werden
 - Grundsätzlich würden im Jahr 6 Wochen keine Nutzung möglich sein, aufgrund von Urlaub etc
- Somit stünden maximal 2 ZE a 5 Tagen an 46 Wochen zur Verfügung = 460 Nutzungen
bei der angenommenen Auslastung von 20% würden 92 ZE tatsächlich genutzt werden
das entspricht 2 regelmäßigen Gruppen pro Woche

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

Es wurden 3 Hauptkostenstellen gebildet, um die Kosten verursachungsgerecht auf diese verteilen zu können.

Es handelt sich um die Hauptkostenstellen Vermietung, Gemeinde und Nutzung durch Vereine.

Die vorher ermittelten Sach- und Personalkosten werden im Folgenden prozentual aufgeschlüsselt und den gebildeten Kostenstellen zugeordnet.

Daneben gibt es die Kostenstellen

- 1) Lager
- 2) Gemeindebüro

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum Kummerow

Buchungsstelle	Bezeichnung	Durchschnitt
Afa	Abschreibungen	2.806,71 €
Zinsen	kalkulatorische Zinsen	71,29 €
Personalkosten	Gemeindearbeiter	1.681,77 €
Gemeinkosten		
	15% Zuschlag gem. KGSt auf den Nicht-Büroarbeitsplatz	252,27 €
5.7.3.00.564100	Versicherungsbeiträge	197,09
5.7.3.00.523100	Unterhaltung Grundstücke und Gebäude	234,63
5.7.3.00.562510	Verg. Inkl. Reisekosten Sachverständige	0,00
5.7.3.00.432300	Entgelt für Lieferung Strom, Gas, Wasser	-10,76
5.7.3.00.432900	Sonst. Entgelte	0,00
5.7.3.00.462700	Versicherungserstattungen	0,00
5.7.3.00.522000	Aufwendungen für Energie/Wasser/Abwasser	3.640,13
5.7.3.00.523200	Bewirt. Grundstücke und Gebäude	220,48
5.7.3.00.523800	GWG, Ausstatt.	2,82
5.7.3.00.581000	Aufwendungen interne Leistungsbeziehungen	0,00
Gesamt:		9.096,43

KST	Verteilung gemäß Flächenschlüssel			Gesamt
	1 13%	2 16%	3 71%	
2.806,71 €	370,49 €	440,65 €	1.995,57 €	2.806,71 €
71,29 €	9,41 €	11,19 €	50,68 €	71,29 €
1.681,77 €	221,99 €	264,04 €	1.195,74 €	1.681,77 €
252,27 €	33,30 €	39,61 €	179,36 €	252,27 €
431,72 €	56,99 €	67,78 €	306,95 €	431,72 €

KST	Verteilung gemäß Flächenschlüssel 2			Gesamt
	1 0%	2 19%	3 81%	
3.852,67 €	0	732,01 €	3.120,67 €	3.852,67 €
9.096,43 €	692,18 €	1.555,28 €	6.848,98 €	9.096,43 €

312,28 € Summe der Kosten Personalkosten
Gemeinkosten, zurechenbare Betriebskosten
wie Versicherung, Unterhaltung Grundstück,
Reisekosten für Sachverständige
für den Anteil "Lager"

Kalkulation der Gebühren für das Gemeindezentrum

AfA			1.995,57 €	
<u>Vermietung</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Nutzung durch Vereine</u>		
28,17%	7,04%	64,79%		100%
562,13 €	140,53 €	1.292,91 €		1.995,57 €
kalkulatorische Zinsen			50,68 €	
<u>Vermietung</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Nutzung durch Vereine</u>		
28,17%	7,04%	64,79%		100%
14,28 €	3,57 €	32,84 €		50,68 €
Personalkosten			1.195,74 €	
<u>Vermietung</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Nutzung durch Vereine</u>		
28,17%	7,04%	64,79%		100%
336,83 €	84,21 €	774,70 €		1.195,74 €
Gemeinkosten			179,36 €	
<u>Vermietung</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Nutzung durch Vereine</u>		
28,17%	7,04%	64,79%		100%
50,52 €	12,63 €	116,21 €		179,36 €
Sachkosten			3.427,62 €	
<u>Vermietung</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Nutzung durch Vereine</u>		
28,17%	7,04%	64,79%		100%
965,53 €	241,38 €	2.220,71 €		3.427,62 €
1.929,29	482,32	4.437,36		6.848,98

Kalkulation der Gebühren für das GZ Kummerow

Ansatzfähige Hausmeisterkosten	<u>1.681,77 €</u>	252,27 €
--------------------------------	-------------------	-----------------

davon 15 % Gemeinkostenzuschlag nach KGSt

Die weiteren Verwaltungskosten wurden pauschaliert. Es wurden

15%

für die Hausmeisterkosten veranschlagt.

Der gewählte Prozentsatz resultiert aus den Empfehlungen zur Berechnung einer Gemeinkostenpauschale der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement).

Tatbestand	kalkulierter Wert	Wert Gemeindebeschluss	Differenz
Entgelte: Basis			
10 Veranstaltungen pro Jahr* Veranstaltung	192,93 €	30,00 € 60,00 € 90,00 € 110,00 €	
Gebildet Mittelwert siehe Anmerkung	192,93 €	102,00 €	90,93 €
2 Vereine je 1* Wöchentlich Verein	184,89 €	- € -	184,89 €
Lager	312,28 €	- € -	312,28 €

* auf der Grundlage der Inanspruchnahme wird das Gemeindezentrum im Durchschnitt 10 mal genutzt
die überwiegende Nutzung (90%) erfolgt als Veranstaltung bis 30 Stunden (Incl. Vorbereitung und Nachbereitung)
die Verbleibende Nutzung bezieht sich auf Kleinveranstaltungen im Bereich bis 6 h

ENTGELTORDNUNG
für die Benutzung des Gemeinderaumes der
Gemeinde Kummerow vom 17.05.1999

in der Lesefassung der
1. Änderung vom 27.07.2001

Die Gemeindevertretung hat am 17.05.1999 sowie am 09.07.2001 die nachstehende Entgeltordnung für die Benutzung des Gemeinderaumes in Kummerow beschlossen.

§ 1
Allgemeines

Für die Benutzung des Gemeinderaumes, außer für kommunale Veranstaltungen und für Veranstaltungen der Feuerwehr, der örtlichen Vereine und Verbände ist ein Entgelt zu zahlen.

§ 2
Höhe des Benutzungsentgeltes

Die Höhe des Entgeltes beträgt für die Benutzung des Gemeinderaumes einschließlich des dort enthaltenen Inventars

50,00 € für 12 Stunden

Für Kleinveranstaltungen bis zu 6 Stunden beträgt das Entgelt

25,00 €

Die Gemeinde kann in besonderen Fällen eine andere Entgeltregelung treffen.

§ 3
Benutzungsdauer

Der Benutzungszeitraum beginnt mit der Schlüsselübergabe und endet mit der im Alltag gestellten Benutzungsdauer.

Bei Überschreiten der im Antrag gestellten Benutzungsdauer wird für jede weitere Stunde ein Betrag von 5,00 € erhoben.

§ 4
Reinigungsordnung

Der Benutzer hat die Räume und das benutzte Inventar in einem gereinigten Zustand bis 12.00 Uhr am darauffolgenden Tage an die Gemeinde (Bürgermeister) oder an die von ihm beauftragte Person zu übergeben.

Sollte festgestellt werden, dass zusätzliche Reinigungsarbeiten notwendig sind bzw. Beschädigungen am Inventar (Möbel, Geschirr etc.) nach der Übergabe sich ergeben, so werden diese dem Benutzer von der Gemeinde in Rechnung gestellt.

Das Entgelt wird dem Benutzer nach Durchführung der Veranstaltung vom Amt Malchin am Kummerower See in Rechnung gestellt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Entgeltordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.